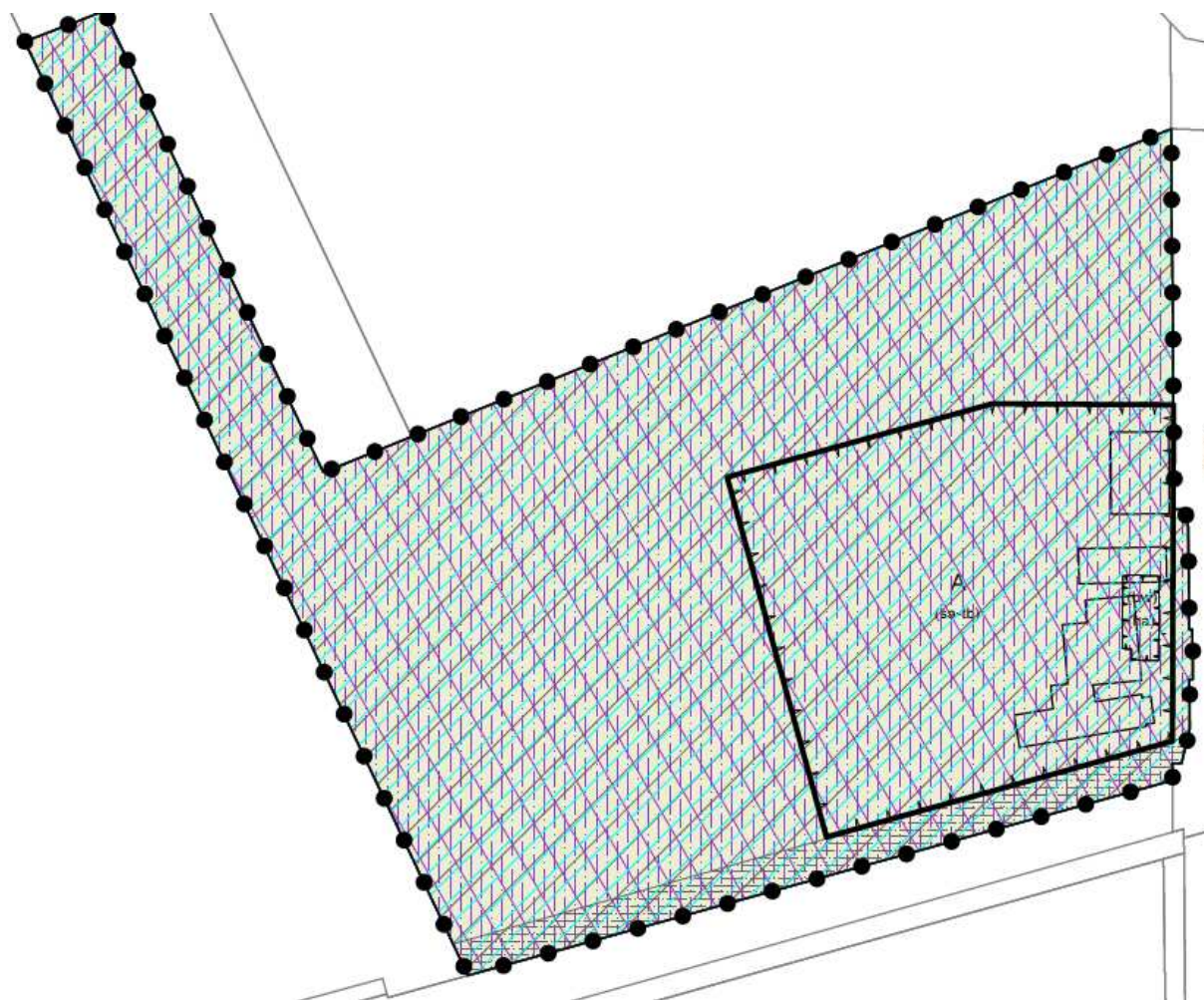


A. Toelichting

Bestemmingsplan Zeelandsedijk 1 te Volkel



A. Toelichting Bestemmingsplan Zeelandsedijk 1 te Volkel

Naam initiatiefnemer

Dutch Garden Group B.V.
Voor- Oventje 33
5411 NR Zeeland

Kadastrale gegevens locatie

Zeelandsedijk 1, 5408 SL – Volkel
Situatie: Kadastrale gemeente Uden
Sectie: T, nummer: 709

Uitvoering

Van Gerwen Adviesbureau
Mw. J.M.P.A. Jansen-Sommers, BBA
sandra@vangerwenadvies.nl

Heijtmorgen 10
5375 BJ Reek
Postbus 5410 AA Zeeland
T: 0486-450160
F: 0486-450238

Reek, 9 april 2015

Gewijzigd: 1 oktober 2015, 16 december 2015, 25 februari 2016, 17 oktober 2016

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Aanleiding en doel	5
1.3 Plangebied	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Gewenste situatie	9
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3 Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO Noord-Brabant)	16
3.2.2 Verordening ruimte 2014	18
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'	22
3.3.2 Beleidsnotitie Uitwerking landschapsinvesteringsregeling	24
3.3.3 Welstandsnota Uden 2013	25
3.3.4 Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten	26
3.3.5 Omgevingsvisie Uden 2015	31
4. RUIMTELIJKE ASPECTEN	32
4.1 Stedenbouwkundige aspecten	32
4.2 Landschappelijke inpassing	33
4.3 Natuur	33
4.4 Flora- en Fauna	35
4.5 Cultuurhistorie, Archeologie en Aardkundige waarden	37
4.6 Infrastructuur	39
5. MILIEUASPECTEN	43
5.1 M.E.R. beoordeling	43
5.2 Bodem	43

5.3	Geluid -----	44
5.4	Geur -----	44
5.5	Luchtkwaliteit -----	47
5.6	Externe veiligheid -----	48
5.7	Bedrijven- en milieuzonering -----	54
6.	WATERPARAGRAAF-----	57
7.	UITVOERBAARHEID -----	64
7.1	Economische uitvoerbaarheid-----	64
7.2	Juridische uitvoerbaarheid -----	64
7.2.1.	Vorbereiding -----	64
7.2.2.	Handhaafbaarheid -----	65
7.2.3	Kwaliteitsverbetering -----	65
8.	JURIDISCHE PLANOPZET -----	66
8.1	Algemeen -----	66
8.2	Regels -----	66
9.	PROCEDURE-----	69
9.1	Vaststellingsprocedure-----	69
9.2	Zienswijzen -----	69

Bijlagen:

- Bijlage 1: Situatieschets gewenste situatie bouwvlak en bebouwing;
- Bijlage 2: Bodemonderzoek (NIPA);
- Bijlage 3: Geluidsonderzoek (db/a consultants);
- Bijlage 4: Schetsplan bedrijfswoning/ huisvesting seizoenarbeiders;
- Bijlage 5: Schetsplan loods met kantoor;
- Bijlage 6: Achtergrondberekening geur met V-stacks gebied;
- Bijlage 7: Vooroverlegreacties provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas;
- Bijlage 8: Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- Bijlage 9: Verslaglegging omgevingsdialoog;
- Bijlage 10: Zienswijzennota.

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De voorliggende toelichting voor de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel, heeft betrekking op de juridische planologische:

- wijziging van de enkelbestemming 'Wonen' in de enkelbestemming 'Agrarisch';
- uitbreiding van het bouwvlak naar een omvang van 1,76 hectare;
- regeling van de huisvesting van 20 arbeidsmigranten op de locatie;
- wijziging van de wijzigingsbevoegdheid voor permanent teeltondersteunende voorzieningen.

De gemeente Uden heeft voor de voorziene ontwikkelingen onder de eerste 2 punten een positieve grondhouding aangenomen. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is onderhavige toelichting opgesteld.

1.2 Aanleiding en doel

Dutch Garden Group B.V., gevestigd op de locatie Voor-Oventje 33, 5411 NR te Zeeland, is een tuinbouwbedrijf welke voornemens is de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel van de gemeente Uden aan te kopen en de enkelbestemming 'Wonen' op deze locatie om te zetten in de enkelbestemming 'Agrarisch' en op de locatie een bouwvlak te realiseren met een omvang van 1,76 hectare. Dit alles om op de locatie:

- een bedrijfshal met kantoorruimte te realiseren t.b.v. de verwerking en het verpakken van door het bedrijf geteelde tuinbouwproducten. Op 15 september 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden hiervoor een omgevingsvergunning verleend (onderdeel bouwen en handelen in strijd met ruimtelijke ordening).
- De bestaande woning te vervangen door een gebouw met een inhoud van 2.000 m³, waarvan een gedeelte gebruikt kan worden als bedrijfswoning en het overige gedeelte voor de huisvesting van 20 seizoenarbeiders welke werkzaam zijn op het tuinbouwbedrijf van Dutch Garden Group B.V.
- Erfverharding en parkeerruimte te realiseren. De erfverharding wordt zo gesitueerd zodat de logistieke lijnen binnen het bedrijf zo efficiënt mogelijk worden benut. Parkeerruimte is nodig om zowel de personen welke het bedrijf bezoeken als de arbeidsmigranten parkeermogelijkheden op het eigen terrein te kunnen bieden, zodat niet langs de openbare weg geparkeerd wordt.

Op de gronden binnen het plangebied welke zijn gelegen buiten het bouwvlak is Dutch Garden Group B.V. voornemens kersenbomen te planten t.b.v. de eigen kersenteelt van het bedrijf. T.b.v. de kersenteelt dienen permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van plastic kappen met vogelgaas/insectengaas¹ (met een maximaal aaneengesloten perio-

¹ Insectengaas is nodig ter bescherming van de kersen tegen de voor fruit zeer schadelijke suzuki fruitvlieg welke oprukt in Nederland.

de van 6 maanden) geplaatst te worden ter bescherming van de kersen tegen mogelijke risico's, zie ook paragraaf 2.2, waarbij de constructie permanent aanwezig blijft (bestaande stalen kolommen en kokerprofielen).

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.5) opgenomen waarbij het onder voorwaarden mogelijk is op de gronden met de 'enkelbestemming Agrarisch' permanente teeltondersteunende voorzieningen te realiseren. Omdat enkele voorwaarden niet van toepassing zijn op het plan en/of de realisatie van bruikbare permanente teeltondersteunende voorzieningen in de weg staat is deze wijzigingsbevoegdheid, deels gewijzigd, overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is er gezien de tijdsdruk van dit plan en de extra landschappelijke investering welke hiervoor gedaan moet worden niet voor gekozen om de teeltondersteunende voorzieningen rechtstreeks in het bestemmingsplan te regelen. Ook heeft de gemeente Uden momenteel nog geen forfaitaire bedragen opgenomen m.b.t. de landschapsinvesteringsregeling t.b.v. gronden welke in gebruik genomen worden voor permanent teeltondersteunende voorzieningen. De permanente teeltondersteunende voorzieningen hebben voor initiatiefnemer op dit moment niet de hoogste prioriteit om het plan te vertragen en om forse investeringen in te doen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 april 2014 besloten om akkoord te gaan met de omschakeling naar een agrarisch bouwvlak. Gezien het feit dat het initiatief geen ruimtelijke en planologische belemmeringen lijkt op te leveren, is door de gemeente voorgesteld om in principe medewerking te verlenen aan het voeren van een planologische procedure.

Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente Uden geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om bovengenoemde situatie te realiseren wordt dit plan gerealiseerd middels een partiële herziening van het bestemmingsplan (ex art. 3.1. Wet ruimtelijke ordening).

Deze toelichting maakt onderdeel uit van deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T, nummer 709.

Deze locatie is gelegen aan de verbindingsweg tussen de kern Zeeland in de gemeente Landerd (circa 1,1 km tot het Oventje en circa 2,2 km tot Zeeland) en de kern Volkel in de gemeente Uden (circa 2 km) en op circa 1,8 km ten oosten van de kern Uden. De locatie is verder op circa 630 meter ten noordwesten gelegen van vliegbasis Volkel.

De begrenzing van het plangebied is in het noorden begrensd door een bossage en de bedrijfsbestemming aan de Patersweg ongenummerd t.b.v. een GSM-mast. Aan de westzijde grenst de planlocatie aan de straat Zeelandsedijk, aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de perceelsgrenzen en aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het 'Duits lijntje', wat is aangemerkt als ecologische verbindingzone.

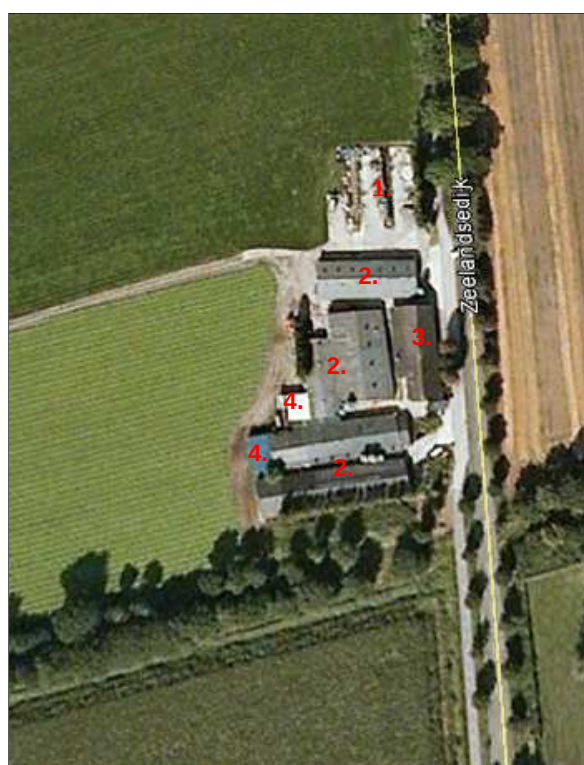
1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een negen-tal hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de gewenste situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing op dit plan zijnde beleid weergegeven en het plan wordt hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke aspecten welke betrekking hebben op dit plan uitgewerkt en in hoofdstuk 5 de milieuaspecten. Hoofdstuk 6 bestaat uit de waterparagraaf. In hoofdstuk 7 wordt de economische en juridische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk 8 licht de juridische planopzet toe. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemming(en) er in het plan voorkomen. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt de bestemmingsplanprocedure uiteengezet en worden eventuele zienswijzen behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

In de huidige bestaande situatie zijn op de locatie onderstaande gebouwen en bouwwerken aanwezig. Dit betreffen een 5-tal voormalige stallen (daarna nog in gebruik geweest als opslagruimten en ruimten voor de stalling van machines), 3 sleufsilo's/voerplaten, twee overkappingen en een woonboerderij. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente Uden is de locatie bestemd als enkelbestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB'.



- 1. 3 sleufsilo's/ voerplaten;
- 2. Voormalige stallen;
- 3. Woonboerderij;
- 4. Overkapping.

Figuur 2: Bestaande bouwwerken en gebouwen planlocatie





Figuur 3: Foto impressie bestaande situatie planlocatie vanaf Zeelandsedijk

De overige gronden welke het plan betreffen zijn momenteel in gebruik t.b.v. de landbouw.

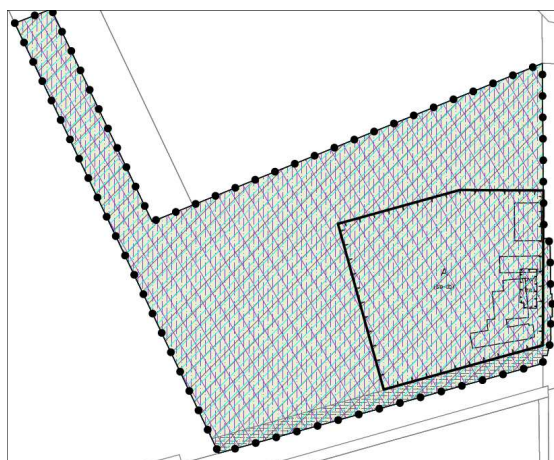
2.2 Gewenste situatie

Het ruimtelijk plan voorziet in:

1.) De wijziging van de enkelbestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke 'vorm van wonen – VAB' in de enkelbestemming 'Agrarisch'.



Figuur 4: Vigerende situatie plangebied Bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'



Figuur 5: Gewenste situatie plangebied bestemmingsplan 'Zeelandsedijk 1'

2.) De uitbreiding van het bouwvlak naar een omvang van 1,76 hectare. Binnen dit bouwvlak worden de onderstaande voorzieningen t.b.v. het bedrijf opgericht:

- bedrijfshal met laadkuilen en kantoorruimte (Op 15 september 2016 door het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor verleend, onderdeel bouwen en handelen in strijd met ruimtelijke ordening);
- woonboerderij met buitenruimte (een gedeelte van de woonboerderij dient als bedrijfswoning en het overige gedeelte van de woonboerderij wordt gebruikt t.b.v. de huisvesting van arbeidsmigranten of de woonboerderij wordt geheel gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten).

- erfverharding en parkeerplaatsen.

Zie bijlage 1, situatieschets gewenste situatie.

Toelichting op indeling locatie zoals weergegeven in bijlage 1

Op de locatie wordt een bedrijfshal gerealiseerd met een oppervlakte van circa 5.678 m², een kantoorgedeelte van circa 492 m² en een aantal laadkuilen. Binnen de bedrijfshal worden de producten welke afkomstig zijn van het land schoongemaakt, verwerkt en verpakt. Hiervoor zijn binnen de hal de benodigde machines en koelingen aanwezig en de opslag van verpakkingsmaterialen. Via de laadkuilen worden de tuinbouwproducten na verwerking afgevoerd om op de markt afgezet te worden. Om binnen de inrichting te kunnen manoeuvreren met deze transportvoertuigen is de bedrijfshal rondom voorzien van voldoende erfverharding. Binnen het kantoorgedeelte wordt de administratie t.b.v. het bedrijf verwerkt en vinden de contacten plaats met de bedrijven welke de producten afnemen.

3.) In de regels wordt de huisvesting van 20 arbeidsmigranten binnen een woonboerderij met een inhoud van 2.000 m³ t.b.v. het eigen bedrijf rechtstreeks mogelijk gemaakt. De bestaande woonboerderij op de locatie met een oppervlakte van circa 326 m² wordt afgebroken en op de locatie wordt een nieuwe woonboerderij teruggebouwd met een oppervlakte van 270 m² en een inhoud van 2.000 m³. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat een gedeelte van deze woonboerderij aangemerkt kan worden als bedrijfswoning behorende bij het bedrijf met een maximale inhoud van 750 m³ en het overige gedeelte dient als logiesfunctie voor de huisvesting van arbeidsmigranten, welke werkzaam zijn op het bedrijf waar zij gehuisvest zijn. Ook biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om de gehele woonboerderij te gebruiken voor het bieden van logiesfunctie aan 20 arbeidsmigranten, welke werkzaam zijn op dit bedrijf. Binnen de woonboerderij wordt een gezamenlijke recreatieve ruimte gerealiseerd voor de binnen de woonboerderij te huisvesten arbeidsmigranten. Per 8 personen beschikt de woonboerderij over minstens één douche en één toilet. De woonboerderij wordt aan de achterzijde voorzien van een overkapping met een oppervlakte van circa 82 m², wat tevens dient als buitenruimte.

Binnen de regels (artikel 3.5.5) van dit bestemmingsplan wordt geborgd dat bij het bieden van logies geen zelfstandige woonfuncties ontstaan.

4.) De gronden binnen het plangebied welke zijn gelegen buiten het bouwvlak worden aangeplant met kersenbomen. De Maashorstkers² betreft één van de teelten van Dutch Garden Group B.V. Om te voorkomen dat de kersen stuk gaan wanneer de kersen aan de bomen staan worden er op de locatie voor een maximaal aaneengesloten periode van 6 maanden teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van plastic kappen met vogelgaas/insectengaas geplaatst waarbij de constructie permanent aanwezig blijft (bestaande stalen kolommen en kokerprofielen). Zie onderstaande foto's voor een impressie van deze teeltondersteunende voorzieningen.

² De kersenteelt is historisch gezien onlosmakelijk verbonden met De Maashorst en vormde rond de Tweede Wereldoorlog zelfs één van de vier centra in Nederland wat betreft de kersenteelt. Het doel is om van de kersenteelt opnieuw een bloeiende bedrijfstak en een nieuwe economische drager te maken in De Maashorst.



Figuur 6: Impressiefoto's overkappingen kersenbomen

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' rechtstreeks mogelijk. Omdat Dutch Garden Group B.V. voornemens is de constructie van deze tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen permanent te laten staan, i.v.m. arbeid efficiëntie en uit kosten oogpunt worden deze teeltondersteunende voorzieningen aangemerkt als permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Om deze teeltondersteunende voorzieningen in de toekomst binnen het plangebied te kunnen realiseren is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.7.3. van de regels voor permanente teeltondersteunende voorzieningen. De voorwaarden waaraan voldaan dient te worden om aan de gronden de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorzieningen' toe te kennen zijn deels overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' en deels gewijzigd. Hieronder is aangegeven welke voorwaarden in dit bestemmingsplan zijn komen vervallen en welke voorwaarden gewijzigd zijn t.o.v. vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

In artikel 3.7.5 onder a van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is opgenomen dat: *'Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'natuurnetwerk nederland' en 'reserveringsgebied waterberging'.'* In dit bestemmingsplan is deze voorwaarde weggelaten omdat ter plaatse van het plangebied deze aanduidingen niet zijn gelegen.

In artikel 3.7.5 onder b van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is opgenomen dat: *'De realisatie dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.'* Deze voorwaarde is overgenomen in artikel 3.7.3. onder a van dit bestemmingsplan.

In artikel 3.7.5 onder c van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is opgenomen dat: *'De totale oppervlakte ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen 2,5 ha.'*

Deze voorwaarde is in dit bestemmingsplan weggelaten omdat de ruimte die binnen het plangebied gebruikt gaat worden t.b.v. de kersenteelt meer bedraagt dan 2,5 ha. Op basis van artikel 7.2 lid 2 van de Vr2014 kan een bestemmingsplan binnen het bouwperceel voorzien in de bouw of de uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Er wordt geen maximum gesteld aan de omvang van dit soort bedrijven. De gemeente bepaalt dit in het bestemmingsplan afhankelijk van de noodzaak voor de bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf. In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om binnen het gehele plangebied met een omvang van 6,37 hectare (waarvan 1,76 wordt bestemd als bouwvlak) de mogelijkheid te bieden om met een wijzigingsbevoegdheid permanent teeltondersteunende voorzieningen toe te staan. Dit is de reden dat er voor gekozen is deze voorwaarde niet over te nemen in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn deze regels enkel van toepassing op het plangebied behorende bij dit bestemmingsplan, waardoor geborgd wordt dat geen grotere omvang van gronden gebruikt kan worden voor deze permanent teeltondersteunende voorzieningen.

In artikel 3.7.5 onder d van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is opgenomen dat: *'De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.'*

In dit bestemmingsplan is deze voorwaarde overgenomen in artikel 3.7.3 onder b van de regels. Hierin is echter de maximale bouwhoogte gewijzigd in 4 m. Dit omdat bovengenoemde teeltondersteunende voorzieningen t.b.v. de kersenteelt op het hoogste punt 4 meter bedragen. Wanneer deze maximale bouwhoogte niet verhoogd wordt naar 4 meter is het niet mogelijk om de teeltondersteunende voorzieningen t.b.v. de kersenteelt te plaatsen.

In artikel 3.7.5 onder e van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is opgenomen dat: *'De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.'*

Deze voorwaarde is overgenomen in artikel 3.7.3 onder c van de regels van dit bestemmingsplan.

In artikel 3.7.5 onder f van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is opgenomen dat: *'Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.'*

Deze voorwaarde is overgenomen in artikel 3.7.3 onder d van de regels van dit bestemmingsplan.

In artikel 3.7.5 onder g van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is opgenomen dat: *'Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.'*

Deze voorwaarde is overgenomen in artikel 3.7.3 onder e van de regels van dit bestemmingsplan.

In artikel 3.7.5 onder h van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is opgenomen dat: *'De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse*

van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen', wordt niet belemmerd of aangetast.'

Deze voorwaarde is deels overgenomen in artikel 3.7.3 onder f van de regels van dit bestemmingsplan. Het gedeelte *'en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'* is weggelaten. Dit omdat in het gehele plangebied geen 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' is gelegen.

Initiatiefnemer is voornemens nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is de permanent teeltondersteunende voorzieningen te realiseren middels de wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in artikel 3.7.3 van de regels.

5.) Verder wordt het plan volgens het landschappelijk inpassingsplan, wat is opgenomen in bijlage 1 van de regels, ingepast. In artikel 3.5.1 van de regels is opgenomen dat: *'De gronden en gebouwen mogen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving niet eerder worden gebruikt dan nadat de landschappelijke inpassing conform het beplantingsplan zoals opgenomen bij dit plan, is gerealiseerd. In overleg met de gemeente en na goedkeuring door de gemeente kan het landschappelijk inpassingsplan gewijzigd uitgevoerd worden'.*

In de regels wordt de mogelijkheid geboden om het landschappelijk inpassingsplan in overleg en na goedkeuring van de gemeente gewijzigd uit te voeren. Hiervoor wordt gekozen zodat het plan zonder dat hiervoor een gehele bestemmingsplanprocedure doorlopen hoeft te worden aangepast kan worden, wanneer dit uit bedrijfsmatig opzicht beter blijkt te zijn. Doordat de gemeente deze aanpassingen goed dient te keuren wordt geborgd dat het plan blijft voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen uit o.a. de Verordening ruimte 2014.

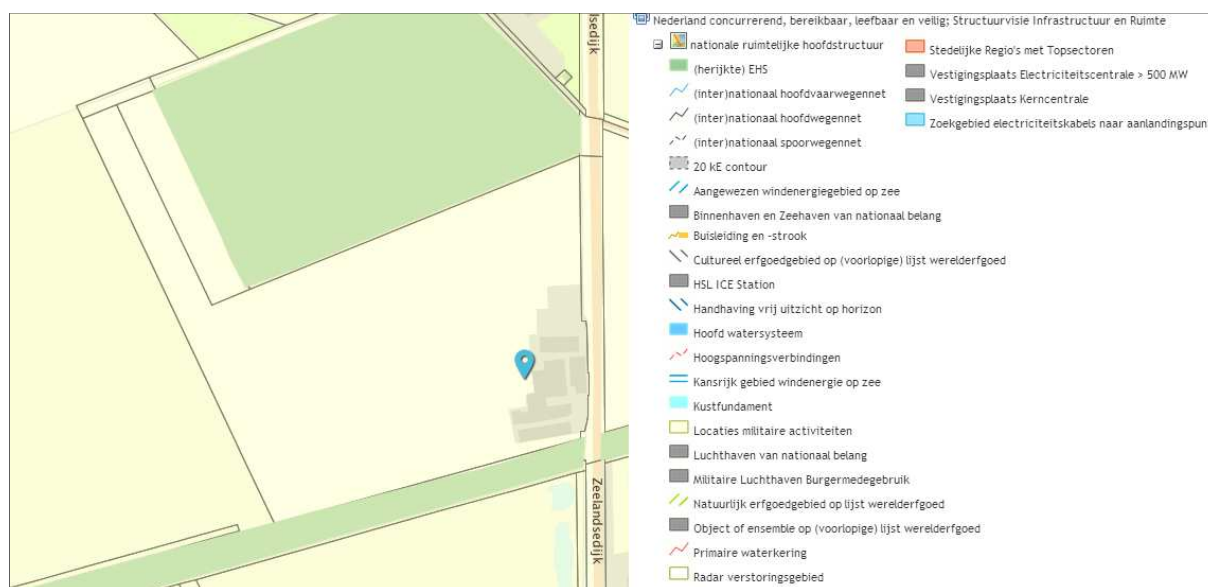
3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

Op de verbeelding 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur' behorende bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een samenvatting weergegeven van de nationale belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. In onderstaande figuur is een uitsnede van deze verbeelding van de projectlocatie weergegeven. De planlocatie is binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur gelegen binnen 'locaties militaire activiteiten – Radar verstoringsgebied' van de militaire vliegbasis Volkel.



Figuur 7: Uitsnede nationale ruimtelijke hoofdstructuur (Structuurvisie infrastructuur en ruimte www.ruimtelijkeplannen.nl)

Gezien het feit dat het plan binnen de kaders van de nationale belangen (4,8 en 13) wordt uitgevoerd zijn er voor het plangebied verder geen specifieke ruimtelijke opgaven opgenomen op de kaart Nationale hoofdstructuur.

Ten zuiden van het plangebied is het 'Duits lijntje' gelegen en ten noorden een bossage wat is aangemerkt als (herijekte)EHS, wat valt onder nationaal belang 11 ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten. Het

plan heeft geen negatieve invloed op het overleven en het ontwikkelen van flora- en fauna-soorten in het gebied en de omgeving, zie ook paragraaf 4.2.

De ontwikkeling op de planlocatie belemmert de nationale ruimtelijke hoofdstructuur niet.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Het plangebied is zoals uit paragraaf 3.1.1. blijkt gelegen binnen het nationaal belang 'locaties militaire activiteiten – Radar verstoringsgebied' van de militaire vliegbasis Volkel. Het plan schaadt dit nationaal belang niet en verder zijn deze beperkingen niet belemmerend voor het plan. Aangezien onderhavig plan geen nationaal belang schaadt of hierdoor belemmerd wordt, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

3.1.3 Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Bestemmingsplannen die na 1 juli 2008 in ontwerp ter inzage worden gelegd moeten voldoen aan de eisen uit deze nieuwe wet. De nieuwe wet heeft vooral gevolgen voor de procedure van het bestemmingsplan. Belangrijkste wijziging hierbij is het vervallen van de goedkeuringsprocedure bij Gedeputeerde Staten. Dit betekent dat ná de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad direct de beroepsprocedure bij de Raad van State volgt.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Deze wet zorgt ervoor dat voor activiteiten voortaan maar één vergunning benodigd is, de omgevingsvergunning. De inhoud van het bestemmingsplan is door de invoering van deze twee wetten niet wezenlijk veranderd. Wel is de naamgeving van een aantal bepalingen veranderd, want voor het doorlopen van een (voormalige) vrijstellingsprocedure of aanlegvergunningsprocedure, wordt voortaan een omgevingsvergunning verleend. Daarnaast zijn er standaardregels voor bijvoorbeeld overgangsrecht gaan gelden en zijn een aantal algemene bepalingen verdwenen, doordat deze nu in de wet zelf geregeld worden (bijvoorbeeld de gebruiksbeplanning).

Vanaf 1 januari 2010 zijn voor de vormgeving, digitale uitwisselbaarheid en beschikbaarstelling van bestemmingsplannen ook nieuwe wettelijke standaarden gaan gelden. Dit plan is opgesteld conform de standaarden IMRO2012, SVBP2012 en STRI2012.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO Noord-Brabant)

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 vastgesteld. De SVRO is op 19 maart 2014 in werking getreden. De SVRO geeft het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant en vormt een belangrijke schakel tussen de structuurvisies van het Rijk en gemeenten op het vlak van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie is de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economische-, sociaal-, cultureel-, en ecologisch beleid. De juridische vertaling van het beleid zoals gesteld in de SVRO is opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Daarnaast moeten de provinciale belangen en ruimtelijke keuzes bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving bepaalt mede de kwaliteit van leven. De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijke gebied.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen.

Het plangebied is op de Structurenkaart gelegen in 'Landelijk gebied – Accentiegebied agrarische ontwikkeling' en binnen 'Stedelijke structuur – Zoekgebied verstedelijking'.



Figuur 8: Uitsnede Structuurvisiekaart (www.ruimtelijkeplannen.nl)
(plangebied rood omlijnd)

Accentiegebied agrarische ontwikkeling

Het accentiegebied agrarische ontwikkeling is een gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De provincie heeft 4 accentiegebieden aangewezen. De planlocatie is gelegen in accentiegebied de peeltreek van Mill tot Someren wat een jonge ontginning is met een modern en grootschalig landschap waarin de intensieve veehouderij en glastuinbouwsector een sterke positie hebben. Het is een open gebied, omgeven door grote natuurgebieden waarvan enkele Natura2000 gebieden. Midden in het gebied liggen enkele grote bosgebieden en landgoederen. Deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie.

Binnen het accentiegebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid binnen het perspectief voor gemengd landelijk gebied, de ontwikkeling van functies in evenwicht met elkaar. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur.

Door genoemde ontwikkeling op de planlocatie wordt de productiestructuur van het gebied versterkt in evenwicht met andere agrarische functies van het gebied. Hiermee draagt de gemeente tevens bij aan de wens van de provincie om de primaire agrarische gebieden te beschermen.

Zoekgebied Verstedelijking

Op de structurenkaart zijn de zoekgebieden verstedelijking aangegeven. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig. Op de planlocatie heeft nog geen verstedelijking plaatsgevonden, waardoor het bovengenoemde beleid van toepassing is op het initiatief.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan doormiddel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld.

De planlocatie is gelegen in 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied', zie onderstaande figuur. Verder geldt op de planlocatie de aanduiding – zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied en op een strook welke is gelegen naast het 'Duits lijntje' geldt de aanduiding – Ecologische verbindingszone.



Figuur 9: Kaartuitsnede Verordening ruimte 2014, Integrale plankaart met structuren en aanduidingen (www.ruimtelijkeplannen.nl), plangebied is rood omlijnd

Artikel 1. Verordening ruimte 2014 - Begripsbepalingen

In hoofdstuk 1, zijn de begripsbepalingen 'agrarisch bedrijf', 'bebouwing', 'bouwperceel', 'bouwvlak', 'gemengd landelijk gebied', 'planologisch regime', 'uitbreiding', 'vestiging', '(vollegronds)teeltbedrijf' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' als volgt beschreven:

1.6 agrarisch bedrijf

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

1.8 bebouwing

gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.20 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

1.21 bouwvlak

geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regime gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.32 gemengd landelijk gebied

multifunctionele gebruikruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, buiten de ecologische hoofdstructuur en buiten de groenblauwe mantel.

1.63 planologisch regime

bestemmingsplan en andere besluiten die ingevolge artikel 2, eerste lid, van deze verordening hieraan gelijk worden gesteld;

1.79 uitbreiding

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak;

1.85 vestiging

mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het bouwvlak van een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten;

1.87 (vollegronds)teeltbedrijf

agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.95 zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is;

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Op basis van artikel 3 van de Verordening ruimte dient een bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Afhankelijk van de uitbreiding moet de kwaliteitsbijdrage worden uitgewerkt.

In paragraaf 4.2 en bijlage 2 van deze toelichting is dit verder uitgewerkt. De initiatiefnemer kiest ervoor om deze kwalitatieve inpassing te realiseren doormiddel van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied en de directe omgeving, zoals opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan en kwaliteitsberekening in bijlage 1 van de regels.

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

In [artikel 7.1](#) van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor een bestemmingsplan welke is gelegen in een gemengd landelijk gebied. [Artikel 7.2](#) bevat regels voor (vollegronds)teeltbedrijven welke zijn gelegen in gemengd landelijk gebied.

[Lid 1](#) heeft betrekking op het voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een (vollegronds)teeltbedrijf welke is gelegen in gemengd landelijk gebied. In deze situatie is er sprake van de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf op een voormalige agrarische bedrijfslocatie met de enkelbestemming 'Wonen' waar dit op grond van het geldende planologische regime momenteel niet is toegelaten. Dit is mogelijk mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Uit deze toelichting komt naar voren dat de omvang van het bouwvlak van 1,76 hectare noodzakelijk is om de woonboerderij en bedrijfshal met laadruimte en kantoordeel te realiseren en voldoende erfverharding zodat de transportvoertuigen voor het laden en lossen van de producten op de locatie kunnen manoeuvreren, zodat dit niet op de openbare weg hoeft te gebeuren.

[Lid 2](#) heeft betrekking op het voorzien binnen het bouwperceel in:

a. De bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen:

Initiatiefnemer is voornemens in de toekomst, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is, permanente teeltondersteunende voorzieningen op te richten op de gronden binnen het plangebied welke aansluitend gelegen zijn aan het bouwvlak.

T.b.v. de kersenteelt worden op de gronden binnen het plangebied, welke gelegen zijn buiten het bouwvlak, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van plastic kappen met vogelgaas/insectengaas (met een maximaal aaneengesloten periode van 6 maanden) geplaatst, waarbij de constructie permanent aanwezig blijft (bestaande stalen kolommen en kokerprofielen), zie figuur 6 in paragraaf 2.2. voor een impressie hiervan.

Deze teeltondersteunende voorzieningen zijn noodzakelijk omdat kersenteelt veel risico's kent. De overkappingen zijn bedoeld zodat de kersen worden beschermd tegen het stukgaan door regen en vogels en daardoor onverkoopbaar worden. In de periode dat de kersen aan de bomen staan wordt de boomgaard overkapt.

b. Een niet agrarische functie overeenkomstig artikel 7.10 tot en met artikel 7.15.

In de toelichting van de Vr2014 is bij artikel 7.7 Wonen verwezen naar de toelichting op de regels in artikel 6.7 betreffende groenblauwe mantel welke in hoofdzaak gelijk zijn. In de toelichting op artikel 6.7 is het volgende opgenomen betreffende de huisvesting van arbeidsmigranten:

'Er bestaan veel vragen rondom het voorzien in permanente opvang van (wisselende groepen) arbeidsmigranten in het buitengebied. Gebaseerd op de regeling in het eerste lid is het niet mogelijk om de functie van bedrijfsgebouwen om te zetten naar een zelfstandige woonfunctie. Wel is een tijdelijk gebruik van bedrijfsbebouwing voor het huisvesten van bijvoorbeeld arbeidsmigranten mogelijk voor de piekontvangst in een aantal maanden per jaar. Dit kan worden geregeld door middel van een omgevingsvergunning voor een planologische gebruiksactiviteit voor een bepaalde termijn op grond van artikel 2.12, tweede lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de toepassing van dit artikel gelden specifieke eisen. De gemeente dient te beoordelen of daaraan wordt voldaan.

Als het gaat om het bieden van een meer permanente opvangmogelijkheid voor arbeidsmigranten biedt de Verordening op grond van artikel 6.10 (in dit geval artikel 7.10) de mogelijkheid om een logiesfunctie toe te kennen aan een bedrijfsgebouw.'

In artikel 7.10 zijn voorwaarden opgenomen voor de vestiging van een niet-agrarische functie. In deze situatie zal in de toelichting bij de Verordening ruimte bedoeld zijn dat de permanente huisvesting van arbeidsmigranten gezien moet worden als een niet-agrarische functie omdat hier anders niets in is opgenomen om een logiesfunctie toe te kennen aan een bedrijfsgebouw. Wanneer wij hiervan uit mogen gaan dan is het mogelijk om binnen de planlocatie permanente huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk te maken mits voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in artikel 7.10 lid 1 om in het bestemmingsplan te kunnen voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op de locatie. Hieronder worden deze voorwaarden behandeld.

a. Totale omvang bouwperceel ten hoogste 5.000 m²

Het gedeelte binnen het bouwperceel waarbinnen de huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt blijft binnen de omvang van ten hoogste 5.000 m² en betreft in totaal circa 352 m² (woonboerderij met buitenruimten).

In deze situatie dient het (vollegronds)teeltbedrijf gezien te worden als de hoofdbestemming, waarvoor een toegelichte verantwoorde benodigde omvang mogelijk is. De huisvesting van arbeidsmigranten dient dan als een niet-agrarische nevenactiviteit gezien te worden, waarvan de omvang ten hoogste 5.000 m² mag bedragen. Hier wordt in deze situatie aan voldaan.

b. Bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1

De huisvesting van arbeidsmigranten t.b.v. het agrarische (vollegronds)teeltbedrijf op de locatie past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied omdat dit onderdeel uitmaakt van de agrarische bedrijfsvoering van het bedrijf. Deze arbeidsmigranten zijn nodig om de werkzaamheden op het bedrijf gedaan te krijgen.

c. Sloop overtollige bebouwing

Op de planlocatie wordt alle bestaande bebouwing gesloopt, zodat de locatie zo efficiënt mogelijk, middels nieuwbouw, ingericht kan worden t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering van het te vestigen (vollegronds)teeltbedrijf op de locatie. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en elders binnen het bouwvlak teruggebouwd. Een reden dat de bedrijfswoning niet op dezelfde locatie binnen het bouwvlak wordt teruggebouwd heeft te maken met het feit dat de gemeente Uden aan de straatzijde, langs de Zeelandsedijk, een gedeelte van het perceel in eigendom houdt om de verkeersveiligheid ter plaatse te kunnen verbeteren.

d. Bedrijf met maximaal milieucategorie 1 of 2

In deze situatie gaat het om de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiervoor geldt geen milieucategorie. De milieucategorie welke het beste hierbij past betreft categorie 1 (Logies-, Maaltijden- en Drankenverstrekking - Hotels en pensions met keuken: SBI-2008 – 5510).

e., f., g. Twee of meer zelfstandige bedrijven, zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie en zelfstandige detailhandelsvoorziening

Door de arbeidsmigranten t.b.v. het bedrijf op de locatie te huisvesten ontstaan geen twee of meer zelfstandige bedrijven, een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie of een zelfstandige detailhandelsvoorziening op de locatie.

h. Ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de op grond van de Vr toegestane omvang

De ruimtelijke ontwikkeling t.b.v. de huisvesting van arbeidsmigranten (niet-agrarische functie) blijft binnen de toegestane omvang van ten hoogste 5.000 m², zie ook beantwoording onder a.

i. Grootschalige ontwikkeling³

De ontwikkeling op de locatie leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling, maar tot de realisatie van de huisvesting van maximaal 20 arbeidsmigranten t.b.v. het (vollegronds)teeltbedrijf wat op de planlocatie wordt gevestigd.

Belangrijk aandachtspunt bij het bieden van logies is dat er geen zelfstandige woonfunctie mag ontstaan en dient in de regels van het bestemmingsplan te worden geborgd. Dit vloeit voort uit [artikel 7.7](#). In artikel 3.5.5. van dit bestemmingsplan zijn de regels opgenomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In sub d is opgenomen dat er geen sprake mag zijn van zelfstandige wooneenheden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'

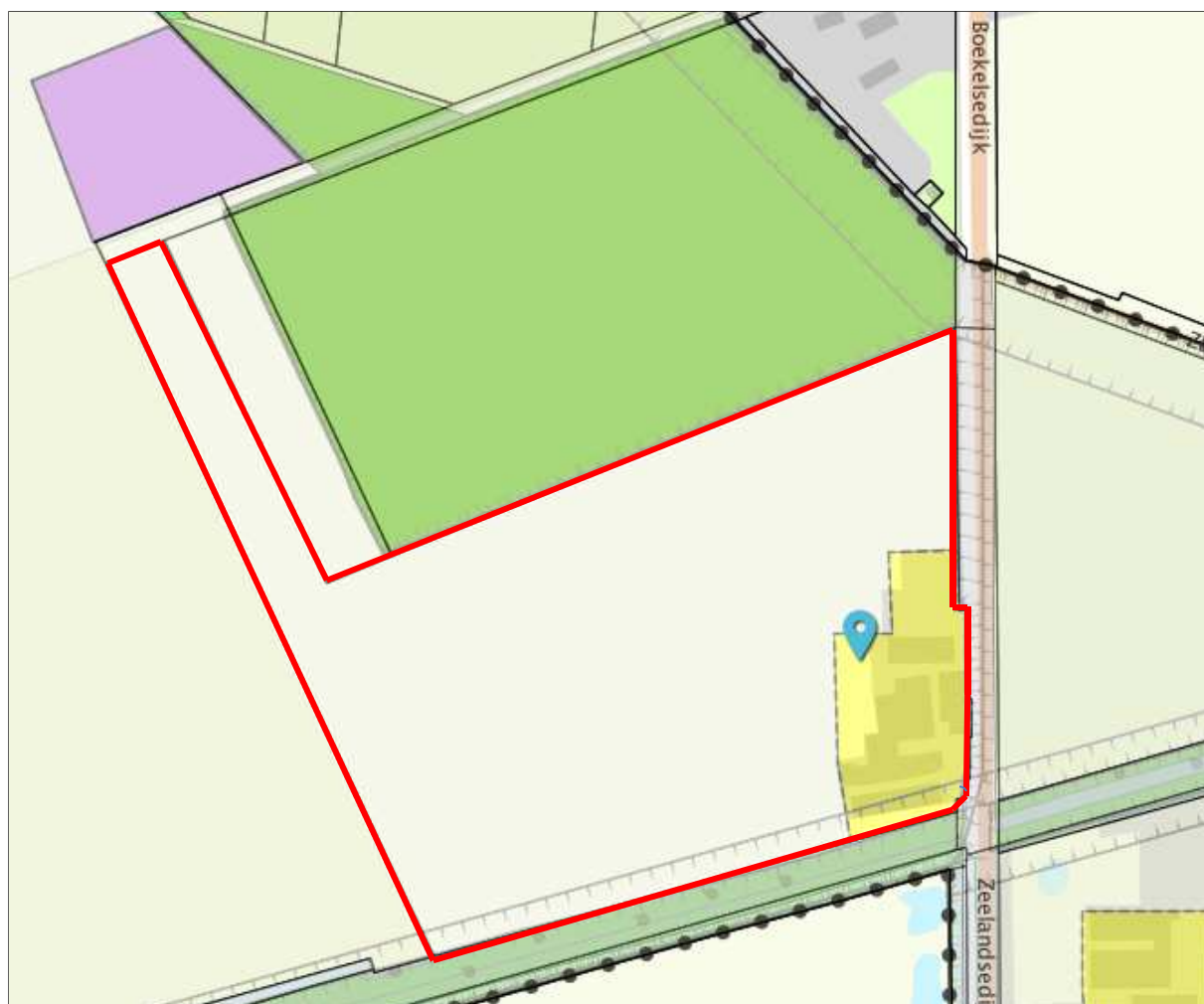
Het vigerende gemeentelijke beleid is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente Uden welke op 20 februari 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Uden is vastgesteld.

³ Er is sprake van een grootschalige voorziening als blijkt uit een economisch effectenonderzoek, het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 150.000 per jaar bedraagt.

De gronden welke het plangebied omvatten hebben hierin de:

- Enkelbestemming 'Wonen' (gedeeltelijk);
- Enkelbestemming 'Agrarisch' (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding specifieke vorm van wonen – VAB (ter plaatse van de enkelbestemming 'Wonen');
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar;
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Gebiedsaanduiding other: deelgebied gemengd;
- Gebiedsaanduiding other: zoekgebied ecologische verbindingszone (strook langs het 'Duits lijntje').

Zie ook onderstaande figuur.



Figuur 10: Uitsnede verbeelding Zeelandsedijk 1 Volkel Bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' (www.ruimtelijkeplannen.nl), plangebied is rood omlijnd.

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente Uden zijn geen afwijking- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de gewenste situatie zoals geschetst in hoofdstuk 2.2. te realiseren. Daarom is ervoor gekozen om de genoemde plannen te realiseren middels een partiële herziening van het bestemmingsplan (ex art. 3.1. Wet ruimtelijke ordening). De bouw en het gebruik van de bedrijfshal met kantoor is reeds gerealiseerd met

een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen en handelen in strijd met ruimtelijke ordening is door het college van burgemeester en wethouders verleend op 15 september 2016).

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden heeft op 15 april 2014 in principe besloten om akkoord te gaan met de omschakeling naar een agrarisch bouwvlak.

3.3.2 Beleidsnotitie Uitwerking landschapsinvesteringsregeling

Elke planologische ontwikkeling in het buitengebied dient op grond van de provinciale Verordening ruimte gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering. Op 16 mei 2013 heeft De Raad van de gemeente Uden hiervoor de Beleidsnotitie uitwerking landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. Dit is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied met een grotere ruimtelijke impact. Aan deze ontwikkelingen kan medewerking worden verleend mits deze gepaard gaan met maatregelen die de kwaliteit van het landschap in brede zin versterken. Omdat niet alle ontwikkelingen een even grote negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden en is de landschapsinvesteringsregeling alleen van toepassing op categorie 3.

Dit plan betreft een categorie 3 ontwikkeling, een ontwikkeling met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik, bijvoorbeeld bouwblokvergroting groter dan 1,5 hectare in het overige gebied. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen). Hierbij dient te worden uitgegaan van een door de gemeente vastgestelde set van grondprijzen gekoppeld aan een functielijst per bestemming. De waardevermindering door de bestemmingswijziging van gronden dient te worden meegerekend. Bij categorie 3 moet de waardevermeerdering worden geïnvesteerd. Dat kan door het storten van het geld in een fonds of door het compenseren ter plaatse of in de buurt van de ontwikkeling. De aangebrachte elementen ten behoeve van de compensatie buiten het bouwblok moeten als zodanig bestemd worden in het bestemmingsplan.

Op basis van de gemeente vastgestelde grondprijzen is berekend dat de bestemmingswinst van deze ontwikkeling € 100.140,- bedraagt. 20% daarover bedraagt een investering van € 20.028,- wat gedaan moet worden in een landschappelijke kwaliteitsverbetering. In onderstaande figuur wordt weergegeven op basis van de gemeente vastgestelde set van grondprijzen op welke wijze aan deze bedragen wordt gekomen.

Compensatieregeling Landschapsinvesteringsregeling								
Bestemmingswinst/verlies	Voor BP	Na BP		gem. €/ m ²	ehd			
Agrarisch grond (onbebouwd)	57226	46061		€ 7,0	m ² kavel	€ 400.582,00	€ 322.427,00	€ 78.155,00
Agrarisch bouwblok		17615		€ 25,0	m ² bouwvlak	€ -	€ 440.375,00	€ 440.375,00
Agrarische bedrijfswoning		106		€ 70,0	m ² bouwvlak	€ -	€ 7.420,00	€ 7.420,00
Tuin tot 500 m ² (incl. bouwvlak)	500			€ 275,0	m ² kavel	€ 137.500,00	€ -	€ 137.500,00
Tuin 500-1000 m ²	500			€ 125,0	m ² kavel	€ 62.500,00	€ -	€ 62.500,00
Tuin vanaf 1000 - 2000 m ²	1000			€ 25,0	m ² kavel	€ 25.000,00	€ -	€ 25.000,00
Tuin vanaf 2000 m ²	4450			€ 10,0	m ² kavel	€ 44.500,00	€ -	€ 44.500,00
Totaalbedrag bestemmingswinst							Excl. Btw	€ 100.140,00
20% investering landschappelijke kwaliteitsverbetering								€ 20.028,00

Figuur 11: Berekening compensatiebedrag Landschapsinvesteringsregeling

Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden binnen het buitengebied van de gemeente Uden in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Dit kan betreffen een:

- landschappelijke inpassing: Het is verplicht om minimaal 10% van of aangrenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak in te vullen als landschappelijke inpassing. De 10% landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen horende bij categorie 3 mag meegerekend bij de berekening van de tegenprestatie. De waardedaling van de 10% landschappelijke inpassing, zowel binnen als buiten het bouwvlak mag niet meegerekend worden.
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur: Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen worden gemaakt van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (StiKa). Kosten die berekend mogen worden zijn: inrichtingskosten (arbeid, machines en materialen) op basis van normbedrag StiKa, plankosten (landschapsplan, bestek, leges, e.d.) gemaximeerd op 20% van inrichtingskosten, wandelpaden genoemd in de StiKa regeling worden gezien als kwaliteitsverbetering, StiKa gaat uit van normbedragen en daar zit bovengenoemde aspecten al in verrekend.
- onderhoudskosten; De gemeente Uden stelt voor om binnen het bouwvlak 2 jaar en buiten het bouwvlak 6 jaar aan onderhoudskosten mee te laten rekenen. De 6 jaar buiten het bouwvlak is gebaseerd op de verrekenbare kosten bij de StiKa regeling. De 2 jaar binnen het bouwvlak is gebaseerd op het feit dat het binnen 2 jaar mogelijk moet zijn om nazorg te bieden voor de beplanting.
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen gelegen buiten het toekomstig bouwvlak/bestemmingsvlak: Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) wordt gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met € 5,00 per m² glas.
- Waardedaling van gronden ingezet buiten bouwvlak met uitzondering van de 10% landschappelijke inpassing.

De volgende maatregelen worden niet gezien als kwaliteitsverbetering:

- Inkomsten- en/of opbrengstenderving kunnen niet worden opgevoerd;
- Wadi/Poelen binnen of buiten bouwblok worden niet meegerekend als kwaliteitsverbetering indien deze worden aangelegd vanuit de waterverplichting;
- Fietspaden worden niet meegerekend als kwaliteitsverbetering;
- Tuin en erf rondom woonhuis en opstallen horende bij het woonhuis.

Voor de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel is een landschappelijk inpassingplan uitgewerkt en een kwaliteitsberekening opgesteld. Deze zijn toegevoegd als bijlage bij de regels en zijn conform het beleid landschapsinvesteringsregel en in het vooroverleg goedgekeurd door de gemeente.

3.3.3 Welstandsnota Uden 2013

De gemeente Uden heeft in 2009 welstandsbeleid vastgesteld. Daarin is gekozen voor een opzet waarbij een groot deel van de gemeente Uden als welstandsvrij gebied werd aange-

wezen. Voor enkele locaties blijft welstandstoezicht wel van toepassing. Voor deze locaties, vaak de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en enkele locaties met bijzondere architectuur, zijn concrete welstandscriteria aangegeven. Voor ontwikkelingsplannen, zoals voor nieuwe woonwijken, geldt dat beeldkwaliteitsplannen kunnen worden opgesteld om op deze manier een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het welstandsbeleid is inmiddels geëvalueerd. Dit heeft geleid tot de "Welstandsnota Uden 2013". In de nieuwe nota is het bestaande beleid voortgezet. De veranderingen t.o.v. de vorige welstandsnota hebben voornamelijk betrekking op het verwerken van diverse wetswijzigingen van de laatste jaren, met name de wijzigingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Op de bij de nota behorende verbeelding (kaart) zijn ook de geldende beeldkwaliteitsplannen aangegeven. De locatie aan de Zeelandsedijk 1 te Volkel is gelegen in een Welstandsvrij⁴ gebied, zie onderstaande figuur.



Figuur 12: Kaartuitsnede plankaart Welstandsnota Uden 2013, plangebied rood omlijnd

3.3.4 Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Uden het 'Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten' vastgesteld. Dit beleidskader heeft een accommoderend karakter, waarmee de gemeente de intentie heeft om 'te regelen wat moet' en 'mogelijk maken wat kan'. Ruimtelijke inpasbaarheid en effecten bepalen uiteindelijk of en (eventueel) onder welke voorwaarden een initiatief mogelijk is.

In dit beleidskader heeft de gemeente onderstaande uitgangspunten vastgesteld die op alle huisvestingsvormen van toepassing zijn.

1. Legale, (permanent) tijdelijke arbeidsmigranten

De huisvestingsmogelijkheden zijn alleen bestemd voor arbeidsmigranten die op grond van een EU paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn en hun hoofdverblijf elders hebben. De in dit beleidskader genoemde huisvestingsmogelijkheden zijn niet bedoeld voor arbeidsmigranten die zich hier permanent willen vestigen. Zij zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt. Een (tijdelijke) arbeidsmigrant is op grond van de Wet Basisregistratie personen (BRP) verplicht zich in te schrijven in de Basisregistratie personen op het verblijfsadres waar hij/zij 'naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste twee

⁴ Gebieden waar geen bijzondere, expliciete eisen worden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit.

derde van zijn tijd verblijf zal houden'. Op dit adres wordt deze persoon geacht woonachtig te zijn.

Initiatiefnemer zal er zorg voor dragen dat de arbeidsmigrant welke op de locatie is gehuisvest zich in laat schrijven in de Basisregistratie personen bij de gemeente Uden.

2. Werkgever is verantwoordelijk voor huisvesting

De primaire verantwoordelijkheid voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten ligt bij de werkgever. Indien de eigenaar van een bedrijf rechtstreeks arbeidscontracten sluit met arbeidsmigranten, dan wordt deze in het kader van deze beleidsnota gezien als werkgever. Als er sprake is van een uitzend- of bemiddelingsbureau, dat als tussenschakel fungeert, dan wordt dat bureau eveneens in het kader van dit beleidskader gezien als werkgever.

Dutch Garden Group B.V. sluit rechtstreeks arbeidscontracten met arbeidsmigranten en draagt zorg voor de huisvesting van de arbeidsmigranten.

3. Provinciaal beleid

De te realiseren huisvesting dient te passen binnen de kaders van het provinciale beleid. Het beleid van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte 2014. Dit plan past binnen deze kaders, zie ook paragraaf 3.2.

4. Regionale afstemming

Op regionaal niveau vindt er overleg en afstemming plaats met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant (RRO) is een plan van aanpak opgesteld om een integrale regionale visie op te stellen voor arbeidsmigranten (registratie, huisvesting, integratie, onderwijs, zorg etc.). Het 'Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten' is afgestemd op de (bestaande) beleidskaders van de A50- en Maas-horstgemeenten, waarmee we vooruitlopen op de integrale regionale visie.

5. Deugdelijke/ verantwoorde huisvesting

De huisvesting van arbeidsmigranten dient zowel voor de arbeidsmigranten als voor de omgeving op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gebeuren. De volgende aspecten zijn van belang:

- *De huisvesting dient te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving (zoals: Wabo, Bouwbesluit en APV);*
De huisvesting zal hieraan voldoen. Dit blijkt voor een deel uit deze toelichting als later bij de overige benodigde vergunningaanvragen, waarop de gemeente dit dient te toetsen.
- *De huisvesting moet aansluiten bij de vraag van de arbeidsmigrant en aansluiten op de huishoudensamenstelling;*
Dit heeft voor initiatiefnemer ook hoge prioriteit om onenigheid tussen arbeidsmigranten zoveel mogelijk te voorkomen zodat er op het bedrijf geen problemen ontstaan.
- *De huisvesting moet zijn voorzien van een minimaal primair voorzieningenniveau, waaronder een recreatieruimte en buitenruimte. Aanvullende secundaire voorzieningen, zijn afhankelijk van de locatie en de omvang van de accommodatie*
 - o *Per slaapruimte maximaal 8 personen;*
 - o *Minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen;*

Per slaapkamer worden 2 personen gehuisvest. Per 4 slaapkamers (dus 8 personen) wordt gebruik gemaakt van 1 toilet, 1 douche, 1 keuken, 1 living en bergruimte. Daarnaast is het gebouw voorzien van een gezamenlijke recreatieruimte waar alle arbeidsmigranten gezamenlijk gebruik van kunnen maken, zie ook tekening in de bijlage.

- *De huisvesting moet passen binnen en bij de omgeving. De omvang (grootte, hoogte enz.) en het uiterlijk moet passen binnen de directe omgeving. De aanvrager/huisvester dient dit middels een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen;*
In deze toelichting wordt dit aangetoond. Zie o.a. paragraaf 4.1 en 4.2.
- *De huisvesting mag geen belemmering vormen voor de normale planologische en milieutechnische ontwikkelingsmogelijkheden van de eventueel in de nabijheid gelegen bedrijven en/of functies;*
Hier wordt aan voldaan, zie hoofdstuk 4 ruimtelijke aspecten en hoofdstuk 5 milieu-aspecten.
- *Voor de huisvesting moet sprake zijn van adequaat en veilig dagelijks beheer. Het beheer is een verantwoordelijkheid van de betreffende ondernemer. De overheid heeft hierin een toezichthoudende taak;*
Ondernemer zal hier zorg toedragen.
- *Per persoon moet er een handboek zijn met huis- en leefregels in de landstaal van het land van herkomst;*
Ondernemer zorgt hiervoor.
- *In geval van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, is men verplicht een nachtregister bij te houden;*
Ondernemer zal er zorg toe dragen dat een nachtregister wordt bijgehouden.

6. Geen (overige) negatieve effecten op de omgeving

Vanuit de beleidslijn komt naar voren dat de omgeving de beperkingen (en daarmee de mogelijkheden) van een locatie bepaalt. Per locatie bepaald de gemeente wat de draagkracht is van de locatie en de omgeving (leveren maatwerk). Op basis van ruimtelijke effecten (omliggende bestemmingen, massa, landschappelijke inpassing, verkeersbewegingen, parkeren e.d.) bepaald de gemeente uiteindelijk of en (eventueel) onder welke voorwaarden een initiatief mogelijk is. Als uitgangspunten stellen zij hierbij het volgende:

- *We wentelen een eventuele extra parkeervraag niet af op de openbare ruimte. Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar of realiseerbaar zijn. Uitgangspunt voor het aantal parkeerplaatsen zijn de parkeernormen zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen eindrapport', oktober 2006.*
Zie paragraaf 4.6 infrastructuur.
- *De huisvesting mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en). Met betrekking tot het aantal inritten, hanteren we als uitgangspunt het inrittenbeleid.*
Zie paragraaf 4.6 infrastructuur.
- *De huisvesting mag niet leiden tot overlast als gevolg van het onbereikbaar zijn van ontmoetingsvoorzieningen.*
Ontmoetingsvoorzieningen blijven voor de arbeiders bereikbaar. Tevens wordt op de locatie een gezamenlijke recreatieruimte gerealiseerd waar de arbeidsmigranten elkaar kunnen ontmoeten en vermaken, zie tekening in de bijlage.

- *De huisvesting is vanuit milieuoogpunt (externe veiligheid, lucht, bodem, geluid, geur, volksgezondheid enz.) en planologisch oogpunt aanvaardbaar (gezond woon- en leefklimaat).*
Zie hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.
- *Een bestemmingsplanwijziging dan wel een Wabo-afwijkingsvergunning is alleen mogelijk wanneer er sprake is van goede ruimtelijke ordening.*
Uit deze toelichting komt naar voren dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

7. Draagvlak

Communicatie met de directe omgeving is een wezenlijk onderdeel voor het realiseren van huisvesting. De huisvester is de eerst verantwoordelijke voor een goede communicatie en goed beheer. Dit houdt in dat er transparant en tijdig dient te worden gecommuniceerd met de direct betrokken omwonenden, om zodoende zorg te dragen voor draagvlak voor een huisvestingsvoorziening. Initiatiefnemer heeft dit plan gecommuniceerd met de omgeving. Het verslag van deze omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 9. In dit verslag is het volgende verwerkt:

- Planbeschrijving;
- Waarom de omgevingsdialoog is gevoerd;
- Op welke wijze de omgevingsdialoog is aangepakt (adressen in de omgeving welke benaderd zijn, reacties beschreven, etc.) ;
- Beschreven welke acties ondernemer heeft ondernomen n.a.v. reacties van omwonenden.

De grootste zorg van omwonenden had te maken met het plan om maximaal 40 arbeidsmigranten op de locatie te huisvesten. Zij dragen hierbij aan dat zij dit te veel vinden, niet humaan vinden, bang zijn voor overlast, veiligheid en openbare orde. De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om mee te denken over oplossingen. Verder is hen de mogelijkheid geboden om te reageren op de door ondernemer voorgestelde handvaten/spelregels. Zij hebben echter als reactie gegeven niet akkoord te kunnen gaan met het maximaal aantal van 40 te huisvesten arbeidsmigranten op de locatie. Initiatiefnemer heeft hierop besloten het maximaal aantal te huisvesten arbeidsmigranten in dit bestemmingsplan t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan terug te brengen naar 20 personen. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat de aard en omvang van het bedrijf uiteindelijk wel om het maximale aantal van 40 arbeidsmigranten vraagt (zie ook het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouw-aanvragen in bijlage 8), waar ondernemer ook transparant in is. De groei tot een maximum van 40 te huisvesten arbeidsmigranten op de locatie zal uiteindelijk geregeld worden middels de zogenaamde 'planologische kruimelgevallenregeling' (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Wabo). Hiermee kan afgeweken worden van het bestemmingsplan in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde gevallen. Uit de omgevingsvergunningaanvraag zal dan moeten blijken wat de ondernemer, daadwerkelijk heeft gedaan met de voorgestelde handvaten/spelregels (zie bijlage mail van d.d. 22 juli 2016 in bijlage 9) om samen tot een goede/prettige leefomgeving te komen zowel voor de omwonende als de arbeidsmigranten.

8. Leerplicht

Iedere inwoner van Nederland die jonger is dan 18 jaar, en dus ook elke in ons land verblijvende vreemdeling jonger dan 18 jaar, moet –ongeacht zijn verblijfstatus- tot het onderwijs

worden toegelaten. Alle jongeren tot 18 jaar vallen dus onder de Leerplichtwet 1969 met alle rechten en plichten van dien. In de praktijk betekent dit, dat de kinderen van arbeidsmigranten zich op een school in Nederland moeten inschrijven en deze moeten bezoeken. Scholen hebben een opnameplicht van leerlingen.

Op de locatie vindt geen huisvesting plaats van jongeren tot 18 jaar.

9. Zorgplicht

Vanuit de Wmo geldt voor alle ingezetenen⁵ de zorgplicht. De gemeente heeft op basis van de Wmo een zorgplicht ten aanzien van zelfredzaamheid en participatie ten behoeve van kwetsbare groepen in de gemeente. De huisvester dient zorg te dragen dat arbeidsmigranten een huisarts weten te vinden, zorg (aan 'huis') geleverd kan worden door medebewoners en/of door een professional in aanvulling op wat mensen zelf en voor elkaar kunnen en willen doen. Initiatiefnemer zal hier zorg voor dragen.

Naast bovenstaande uitgangspunten heeft de gemeente een beleidskader per huisvestingsvorm opgesteld. In deze situatie is sprake van de huisvestingsvorm 'Logiesgebouwen bij/op agrarische bedrijven'. Voor deze huisvestingsvorm is bepaald dat het mogelijk is om op agrarische bedrijven arbeidsmigranten te huisvesten. Het moet dan wel om een (ondergeschikte in ruimte en functie) nevenactiviteit gaan. Het aantal te huisvesten personen moet worden afgestemd op de omvang en de ligging van het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf, de arbeidsintensiteit, de bereikbaarheid, verkeersaantrekkende werking en de parkeervoorziening. Hieronder zijn de voorwaarden waaronder logiesgebouwen bij/ op agrarische bedrijven mogelijk zijn opgenomen en beantwoord op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan

- *Alleen ten behoeve van eigen bedrijf. Waarbij we uitgaan van een aantal dat past bij de aard en omvang van het betreffende bedrijf. De aanvrager dient dit te onderbouwen middels een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen over de noodzaak van de huisvesting op de bedrijfslocatie in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsexploitatie;*
Het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.
- *Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten of bij definitieve beëindiging van de inzet van arbeidsmigranten, moet de (woon)voorziening weer ongedaan worden gemaakt;*
Niet van toepassing. Wanneer bedrijf beëindigd wordt zal hier aan worden voldaan. In dit plan wordt echter voorzien in de vestiging van het bedrijf op de locatie en zeker nog niet op de beëindiging daarvan.
- *Huisvesting in beginsel binnen bestaand bouwvolume. Nieuwbouw is toegestaan mits aangetoond wordt dat er geen of beperkte mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing/bouwvolume bestaan, nieuwbouw, past binnen het bouwvlak, het ruimtelijk inpasbaar is bij de bedrijfsgebouwen én er netto geen bebouwing wordt toegevoegd. Een vergroting van het bouwvlak; direct of indirect als gevolg van de huisvestingsvoorziening, is niet gewenst;*
De bestaande bebouwing op de locatie is geheel afgebroken om op de locatie het tuinbouwbedrijf zoals verwoord in hoofdstuk 2 te kunnen vestigen en zo efficiënt mo-

⁵ Naast inwoners beschouwen we personen die nog niet als inwoner ingeschreven zijn, bij kortdurende verblijf of als men van buiten af in het ziekenhuis beland, als ingezetenen

- gelijk in te kunnen delen. De bestaande bebouwing was daar niet geschikt voor. Om dit tuinbouwbedrijf op de locatie te kunnen vestigen dient de bestemming gewijzigd te worden en het bouwvlak vergroot te worden. Deze uitbreiding is niet nodig t.b.v. de huisvesting van de arbeiders, maar om het tuinbouwbedrijf op de locatie te kunnen vestigen. De huisvesting is echter wel nodig t.b.v. het tuinbouwbedrijf op de locatie.
- *Er mag geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmeringen (ten aanzien van eventueel omliggende bedrijven);*
Zie hoofdstuk 5. Er is op de locatie geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen.
 - *De huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen onder andere de aspecten verkeer, parkeren en milieuhygiëne te worden afgewogen;*
Zie hoofdstuk 4 en 5, waaruit naar voren komt dat de huisvesting aanvaardbaar is uit oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
 - *Bij deze vorm van huisvesting dient er een gemeenschappelijke ruimte, niet zijnde sanitair en/of bergruimte te zijn;*
Op de locatie is sprake van een gemeenschappelijke ruimte in de vorm van een recreatieruimte, welke toegankelijk is voor alle arbeiders welke op het bedrijf zijn gehuisvest.
 - *De locatie, ter uitvoering van de beleidslijn, in voldoende mate voorziet in de spreiding van huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke arbeidsmigranten, zowel naar ruimtelijk effect als naar maatschappelijk draagkracht;*
De locatie voorziet hierin. Dat blijkt uit deze toelichting.
 - *Een adequaat parkeerbeheer, waarbij parkeren op eigen terrein het uitgangspunt is.*
Zie paragraaf 4.6 infrastructuur.

3.3.5 Omgevingsvisie Uden 2015

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van Uden de omgevingsvisie Uden 2015 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie ligt de Zeelandsedijk 1 te Volkel in het “gemengd buitengebied”. Dit deel van het buitengebied heeft een grote diversiteit aan functies, waarbij het grondgebruik overwegend agrarisch is. Voor dit gebied wordt ook de ambitie tot het behoud van een multifunctioneel gebied met overwegend agrarisch grondgebruik beschreven. Het plan betreft onder meer het omzetten van een woon- naar een agrarische bestemming. Daarmee past de beoogde ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 1 te Volkel binnen het gemeentelijk beleid.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Stedenbouwkundige aspecten

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Volkel, gemeente Uden. Ten zuiden van het plangebied ligt een groene zone 'Het Duits Lijntje'. Aan de andere zijde van 'Het Duits Lijntje' ligt het Industrierrein van Uden.

Doel is om hier een tuinbouwloods inclusief kantoor te realiseren van circa 6200 m² en een woonboerderij welke geheel gaat dienen als huisvesting van seizoensarbeiders of gedeeltelijk als bedrijfswoning en gedeeltelijk voor de huisvesting van seizoensarbeiders.

Woonboerderij:

De huidige woonboerderij is afgebroken. Iets verder van de weg, maar nagenoeg op dezelfde locatie, wordt de nieuwe woonboerderij gerealiseerd. Om zo efficiënt mogelijk met de ruimte om te gaan is er gekozen voor een langgevelboerderij met een mansardekap.

Vanaf de Zeelandsedijk gezien is de woonboerderij visueel verdeeld in een woongedeelte (2/5 deel) en stalgedeelte (3/5 deel). De gevel van het woongedeelte kenmerkt zich door hoge grote ramen en een voordeur. De gevel van het stalgedeelte is uitgevoerd met stalramen. Hiermee wordt zoveel mogelijk getracht de woonboerderij een karakteristieke uitstraling te geven vanaf de openbare weg gezien.

Tuinbouwloods met kantoor:

In verband met een doelmatige bedrijfsvoering is het gewenst de tuinbouwloods uit te voeren met een plat dak en een vrije hoogte van minimaal 8 meter. Aan de tuinbouwloods wordt aan de voorzijde het kantoorgedeelte gerealiseerd.

Deze bedrijfsruimte wordt achter de woonboerderij gerealiseerd. Doel is om de bedrijfsruimte een duurzame uitstraling te geven met een relatie naar het landelijk agrarisch gebied waarin deze is gelegen.

Om de tuinbouwloods niet te laten overheersen en het agrarische karakter van het bedrijf te benadrukken zullen de gevels worden uitgevoerd in een groene kleurstelling.

Bovendien is er voor gekozen de voorgevel (oostgevel) te voorzien van een groene natuurlijke voorzetgevel. Deze is te beschouwen als een losse constructie van verticale kolommen, met daartussen netten en/of kabels die de constructie vormt voor groene begroeiing om de relatie met het landelijk gebied te accentueren. Samen met de groene zone aan de zuidzijde vormt de groene voorzetgevel het kader waarin de bedrijfsruimte wordt geplaatst.

Het kantoorgedeelte wordt tegen de tuinbouwloods gebouwd, deels aan de oost- en noordgevel. Aan de noordgevel van de loods kraagt het kantoorgedeelte over de laadkuilen. Hiermee zorgt het kantoorgedeelte voor een geleding van de noordgevel van de tuinbouwloods.

Om de functionele verbondenheid tussen kantoorgedeelte en bedrijfshal te benadrukken zullen de twee volgende handvaten worden gebruikt.

- De materialisering van het kantoorgedeelte zal aansluiten bij die van de bedrijfshal.
- De groene voorzetgevel van de bedrijfshal zal middels losse elementen voor de zuidgevel van het kantoorgedeelte langzaam in het maaiveld verdwijnen.

In bijlage 4 en 5 is ter indicatie een schetsplan opgenomen van de te realiseren bedrijfswoning/ huisvesting seizoenarbeiders en loods met kantoor. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit nog hier en daar iets gewijzigd kan worden.

4.2 Landschappelijke inpassing

Door Reijrink-Heijmans Landschapsinrichting is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor dit plan, wat is opgenomen als bijlage bij de regels.

4.3 Natuur

Natuurbeschermingswet

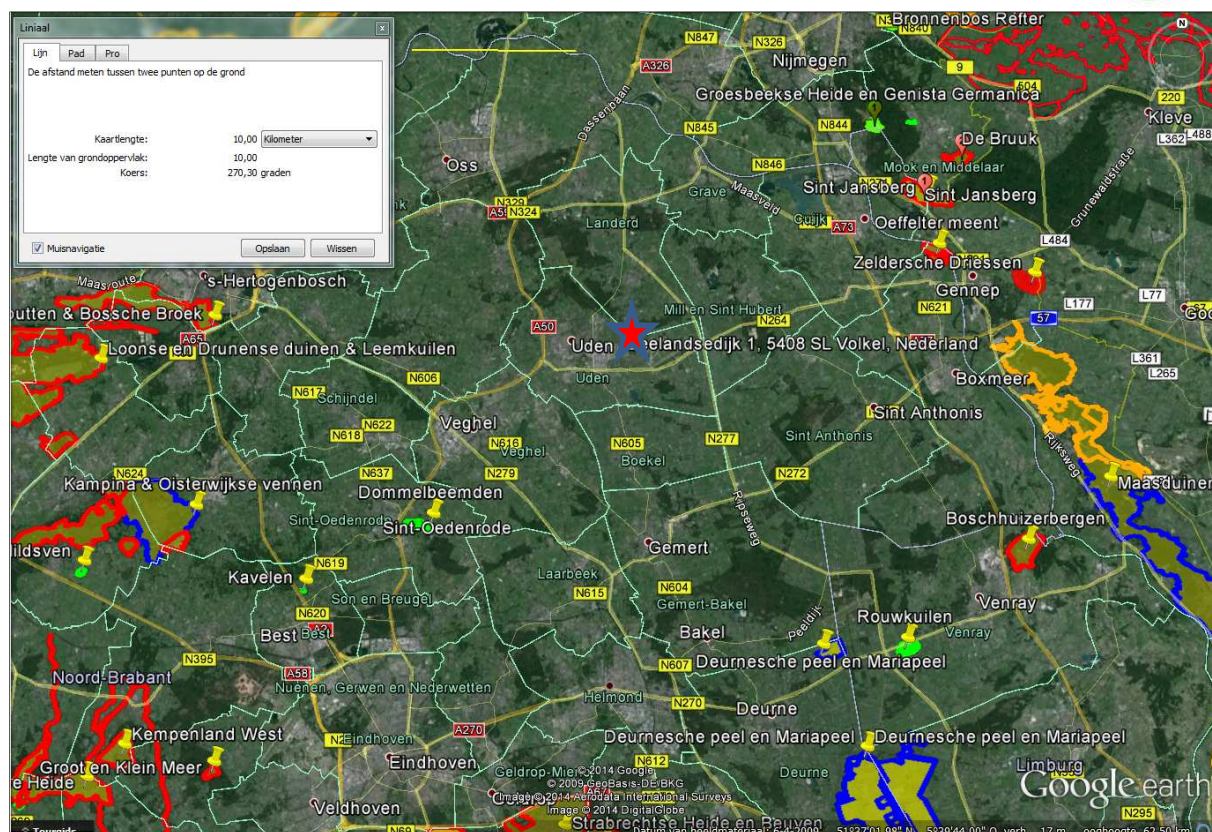
De Natuurbeschermingswet regelt bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De provincie is verantwoordelijk voor de vergunningen die in het kader van die wet worden verleend.

De Natuurbeschermingswet beschermt drie soorten gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie aanwijst naar aanleiding van verdragen of andere verplichtingen.

Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Oeffelter Meent in Noord-Brabant, is gelegen op circa 18,6 km van het plangebied en het dichtstbijzijnde Natuurmonument, Dommelbeemden in de provincie Noord-Brabant, is gelegen op circa 16 km van het plangebied. Gezien de ligging van deze gebieden op ruime afstand van de planlocatie kan geconcludeerd worden dat dat de ontwikkeling op de planlocatie geen significante effecten heeft op deze gebieden.

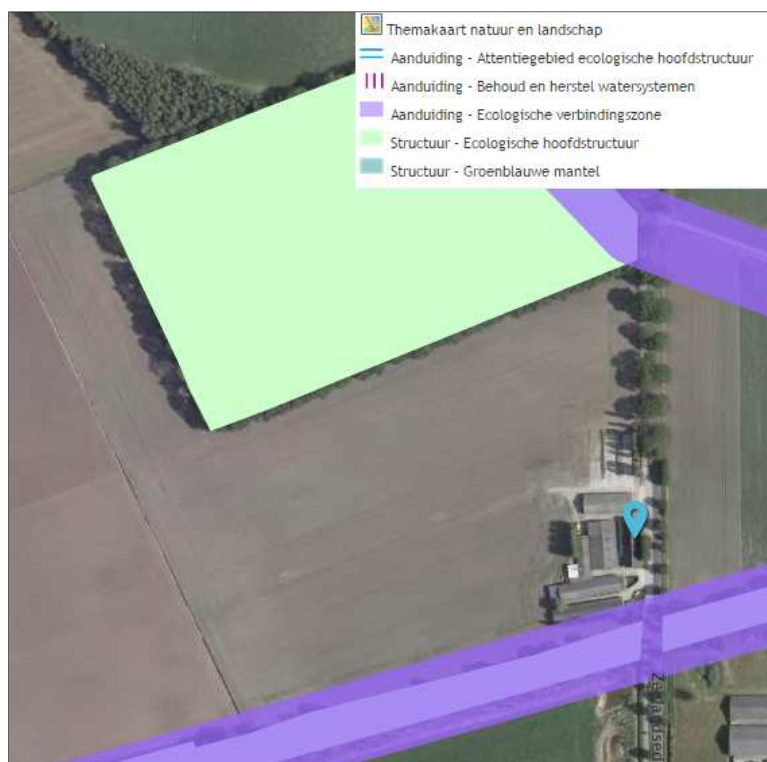


Figuur 13: Ligging Natura 2000 gebieden en Natuurmonumenten t.o.v. het plangebied, plangebied aangeduid met rode ster

Ecologische Hoofstructuur (EHS):

De EHS is ruimtelijk in de Structuurvisie vastgelegd. Ook is dit beleid verder vertaald in de Verordening ruimte. De EHS is het samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Een plan wat is gelegen in de EHS strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, binnen een attentiegebied ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingszone, zie onderstaande figuur.



Figuur 14: Uitsnede Themakaart natuur en landschap - Verordening ruimte 2014 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Direct ten zuiden, aangrenzend aan het plangebied, is het 'Duits lijntje' gelegen wat is aangemerkt als ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone. Direct ten noorden, grenzend aan het plangebied, is een bossage gelegen wat is aangemerkt als ecologische hoofdstructuur. Met de landschappelijke inpassing van dit plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de versterking hiervan.

4.4 Flora- en Fauna

De Flora- en faunawet vormt voor wat betreft de soortenbescherming een concrete en correcte implementatie van de habitatrichtlijn. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Als gevolg van ruimtelijke ingrepen is het mogelijk dat beschermde soorten beschadigd, verstoord of vernietigd worden. Als op basis van onderzoeksgegevens blijkt dat beschermde soorten voorkomen, kan dit consequenties hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

Met ingang van juli 2004 geldt een Wijziging Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten. Met de wijziging worden knelpunten opgelost die o.a. bestaan bij ruimtelijke projecten als gevolg van de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten. Bij veel werkzaamheden hiermee samenhangend is het niet langer nodig een ontheffing van Flora en Faunawet aan te vragen om beschermde dieren te verstoren of bijvoorbeeld beschermde planten te maaien. In plaats hiervan gaat een vrijstelling gelden. Om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling is het wel nodig om te werken volgens een gedragscode. Alleen als

het gaat om veel voorkomende soorten is het niet nodig om volgens een dergelijke gedragscode te werken.

Conclusie

De ruimtelijke ingreep bestaat uit de sloop van de aanwezige bebouwing. Dit wordt op initiatief en op verantwoordelijkheid van de huidige eigenaar, de gemeente Uden, geregeld.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de ruimtelijke ingreep welke bestaat uit:

- de realisatie van een bedrijfshal met laadkuilen en kantoorruimte;
- de herbouw van de bedrijfswoning met ruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
- de realisatie van erfverharding en parkeerplaatsen;

Dit alles binnen een agrarisch bouwvlak

- daarnaast worden op de agrarische gronden welke buiten het bouwvlak zijn gelegen kersenbomen gepland. T.b.v. de kersenteelt dienen teeltondersteunende voorzieningen (met een maximaal aaneengesloten periode van 6 maanden) geplaatst te worden ter bescherming van de kersen tegen mogelijke risico's, zie ook paragraaf 2.2, waarbij de constructie permanent aanwezig blijft (bestaande stalen kolommen en koerprofielen). Om deze permanente teeltondersteunende voorzieningen mogelijk in de toekomst te kunnen realiseren is hiervoor in artikel 3.7.3 van de regels van dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Ten aanzien van de flora en faunawet kan gesteld worden dat het plangebied als sinds jaar en dag in gebruik is ten behoeve van de landbouw, waarvan een gedeelte nu nog bebouwd is. Door het huidige gebruik is de bovenlaag regelmatig in beroering. Daarnaast zijn er binnen het plangebied geen oppervlaktewateren aangetroffen. Hierdoor kan worden aangenomen dat dieren of planten deze locatie juist niet kiezen als leefomgeving. Ook kan aangenomen worden dat amfibieën en vissoorten zich niet binnen het plangebied bevinden.

Om de vogels te beschermen in het kader van de vogelrichtlijn worden alle bouwwerkzaamheden in de omgeving van het plangebied buiten het broedseizoen (15 maart -15 juli) uitgevoerd.

Bij de realisatie van dit project zal de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet in acht worden genomen.

De beoogde wijzigingen doen geen onevenredige afbreuk aan de beleidsdoelstellingen met betrekking tot de landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied, waarop de wijzigingen betrekking hebben. De planlocatie is niet gelegen binnen een Natura2000-gebied of Natuurmonument. Direct ten zuiden van de locatie is een ecologische verbindingzone gelegen, welke tevens is aangemerkt als ecologische hoofdstructuur. De bossage direct ten noorden van het plangebied is ook aangemerkt als ecologische hoofdstructuur. De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats binnen de ecologische hoofdstructuur en houdt zoveel mogelijk rekening met de aangrenzende ecologische hoofdstructuur.

4.5 Cultuurhistorie, Archeologie en Aardkundige waarden

Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden dienen gebruikt te worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Cultuurhistorische waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kan daarbij een bruikbaar instrument zijn. Behalve een inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is de Cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen, aanvragen voor ontgrondingsvergunningen en subsidieverzoeken worden getoetst.

De cultuurhistorische waardenkaart is opgebouwd uit verschillende kaartlagen die elk een thema in beeld brengen.

In onderstaande figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de planlocatie weergegeven. De locatie is niet gelegen in een archeologisch landschap, een cultuurhistorisch landschap of cultuurhistorisch vlak. Op de planlocatie zijn geen cultuurhistorische waarden gelegen. Het 'Duits lijntje' dat ten zuiden aan het plangebied grenst is aangemerkt als een zeer hoge historische geografie lijn en het groen bij het 'Duits lijntje' is aangemerkt als historisch groen. Door het plan op de locatie worden deze waarden niet aangetast.

De weg Zeelandsedijk is aangemerkt als een hoge historische geografische lijn en het groen als historisch groen. T.b.v. het plan worden door de gemeente 3 bestaande lindenbomen naar een andere locatie verplaatst. Deze lindenbomen staan op het zuiden, terwijl in het verleden lindenbomen op het oosten werden gezet. Deze lindenbomen hebben dan ook geen cultuurhistorische waarden.



Figuur 15: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant (Plangebied rood omcirkeld)

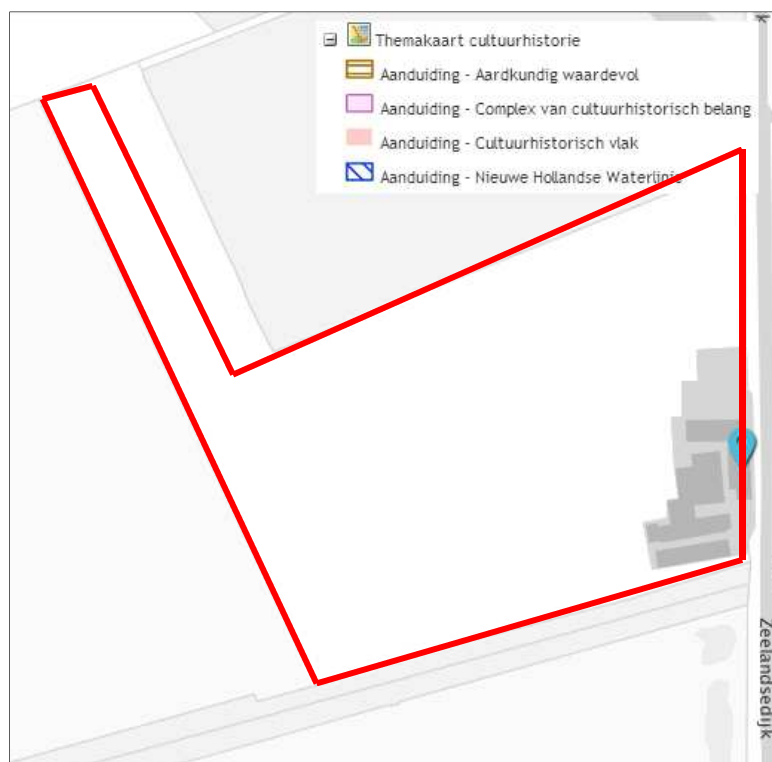
Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd dient te worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

De planlocatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' niet gelegen binnen een dubbelbestemming Waarde – Archeologie en op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is de locatie ook niet gelegen binnen een gebied met archeologische waarden. Geconcludeerd kan worden dat er op de locatie dan ook geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Aardkundige waarden

De planlocatie is binnen de themakaart cultuurhistorie van de Verordening ruimte 2014 niet gelegen binnen een aardkundig waardevol gebied.



Figuur 16: Uitsnede Themakaart cultuurhistorie Verordening ruimte 2014 (www.ruimtelijkeplannen.nl) (Plangebied globaal rood omlijnd)

4.6 Infrastructuur

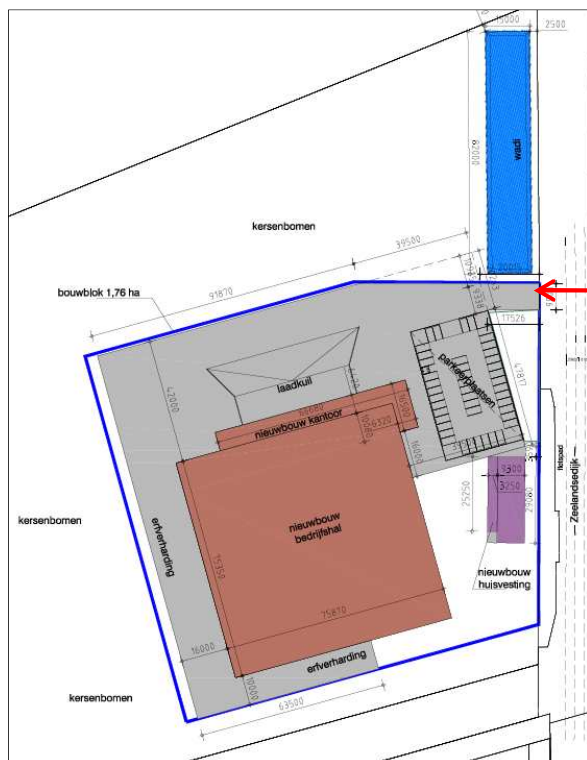
Ontsluiting

Het bedrijf wordt in de huidige situatie ontsloten middels 3 uitritten op de Zeelandsedijk, zie onderstaande figuur.



Figuur 17: Ontsluiting plangebied huidige situatie met rode pijlen aangegeven (Bron foto: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de gewenste situatie is de bestaande bebouwing geheel afgebroken en vindt gehele nieuwbouw plaats op de locatie om het bedrijf zo efficiënt mogelijk in te kunnen delen. De locatie wordt hierdoor ook opnieuw ontsloten op de Zeelandsedijk middels één uitrit, zie onderstaande figuur. Hiervoor is gekozen vanuit verkeersveiligheidsperspectief en zodat het bedrijf buiten de werktijden om afgesloten kan worden. Dit om diefstal en/of vernielingen op de locatie zoveel als mogelijk te voorkomen.



Figuur 18: Ontsluiting plangebied gewenste situatie met rode pijl aangegeven

T.b.v. de nieuwe inrit is een omgevingsvergunning nodig voor het aanleggen of veranderen van de uitrit.

Parkeren

In artikel 33.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is opgenomen dat in geval van nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw van gebouwen en/of een wijziging van het gebruik van de gronden voldaan dient te worden aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 2 'Nota parkeernormen' van het bestemmingsplan.

Binnen de 'Nota parkeernormen' is de locatie gelegen in gebied 3. In de normentabel behorende bij gebied 3 is niets opgenomen over parkeernormen bij agrarische bedrijven/ (vollegrond)teeltbedrijven. De nota kent een algemene strekking. Dit betekent dat de nota niet in alle gevallen direct toepasbaar is omdat in specifieke gevallen maatwerk noodzakelijk en wenselijk is. In deze gevallen wordt in de geest van de nota gehandeld.

Op basis van de nota zouden er op het bedrijf, uitgaande van het feit dat hier gerekend wordt met een bedrijfshal van circa 5.678 m² en een kantoor met een oppervlakte van circa 492 m², welke arbeidsextensief/bezoekersextensief wordt gebruikt, een arbeidsbehoefte van 176⁶ arbeidsplaatsen bestaan binnen het bedrijf en een parkeernorm gelden van 52⁷ parkeerplaatsen t.b.v. de bedrijfshal en 13⁸ parkeerplaatsen t.b.v. het kantoorgedeelte. Dit zijn echter

⁶ Uitgaande van een omrekenfactor van 1 arbeidsplaats = 35 m² BVO zoals opgenomen in tabel 4.4 van de nota.

⁷ Oppervlakte bedrijfshal van 5.678 m² / 100 m² bvo x 0,9 parkeernorm arbeidsextensief/bezoekersextensief (zie normen gebied 3 in de nota parkeernormen).

⁸ Oppervlakte kantoorgedeelte van 492 m² / 100 m² bvo x 2,5 parkeernorm (zie normen gebied 3 in de nota parkeernormen)

geen reële normen voor het (vollegrond)s teeltbedrijf wat op de locatie wordt gerealiseerd. Op de locatie zijn maximaal 20 arbeidskrachten werkzaam in de bedrijfshal, samen met 5% bezoekers kom je dan op een aantal van 21 personen. Bij worst case benadering betreffen dit 21 auto's. Uitgaande van de oppervlakte kantoorgedeelte zijn er op de locatie samen met het kantoorpersoneel ($4,92 \times 2,5 = 12,3$ parkeerplaatsen) 34 parkeerplaatsen nodig. Wanneer in de zomer nog eens 20 seizoensarbeiders meer werkzaam zouden zijn op de locatie kan dit in principe om 20 parkeerplaatsen vragen, hetgeen in totaal 54 parkeerplaatsen vraagt. Daarop kan een reductie toegepast worden van seizoensarbeiders die gezamenlijk reizen (minimaal 2 per voertuig). Daarmee kom je op een parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen. Op de locatie is een ruimte ingetekend waar circa 45 auto's kunnen parkeren. Op de locatie worden met de realisatie van circa 45 parkeerplaatsen t.b.v. het bedrijf en t.b.v. de huisvesting van arbeidsmigranten dan ook voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is ruim voldoende aangezien de meeste arbeidsmigranten gezamenlijk met een busje op het bedrijf arriveren.

In de nota is opgenomen dat in de toekomstige situatie bij nieuwbouw het een basiseis is dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd zodat het bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaakt.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en niet langs de openbare weg. Op de locatie is voldoende ruimte aanwezig om op eigen terrein te parkeren. Dit is meer als voldoende gezien de activiteiten welke op het bedrijf plaatsvinden. Daarnaast is het nog mogelijk om buiten de parkeervakken op de locatie te parkeren. In de feitelijke situatie zal deze ruimte zelden of nooit allemaal tegelijk benut worden. Het perceel kan, indien noodzakelijk, een eventuele piekvraag in parkeren ruimschoots op eigen terrein verwerken, waardoor parkeren in de openbare ruimte niet zal voorkomen.

Verkeersintensiteit Zeelandsedijk

Op basis van de 'niet in betekende mate – tool' zoals opgenomen in paragraaf 5.5 luchtkwaliteit kan geconcludeerd worden dat bij een maximaal standaard worst-case scenario van het aantal transportbewegingen op de locatie (uitgaande van 118⁹ extra voertuigbewegingen, met een aandeel vrachtverkeer/landbouwverkeer van 70%) het plan niet leidt tot problemen met verwerking door de Zeelandsedijk.

De Zeelandsedijk heeft momenteel een verkeersintensiteit van 3.800 motorvoertuigen per etmaal. De maximaal standaard worst-case scenario van 118 transportbewegingen per etmaal kunnen makkelijk worden verwerkt door de Zeelandsedijk. Ook in planjaar +10 jaar met 1 procent groei.

⁹ Dit is inclusief de verkeersbewegingen m.b.t. de arbeidsmigranten.

5. MILIEUASPECTEN

Bij de afwegingen van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.1 M.E.R. beoordeling

Het betreffende plan op de locatie wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt daardoor geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

5.2 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk te worden gemaakt of de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt is voor de gewenste bestemming. De toelichting van het bestemmingsplan bevat altijd een paragraaf over de bodemkwaliteit. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart.

Er vindt geen directe vertaling plaats van het aspect bodem in de juridische regeling van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). Wel moet in de planvorming rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegestane functies.

Conclusie

De gemeente Uden heeft in 2008, in verband met een geplande grondtransactie, NIPA milieutechniek b.v. te Oss opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 op het perceel Zeelandsedijk 1 te Volkel. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Zeelandsedijk 1 te Volkel, kadastraal bekend onder gemeente Uden, sectie T, nummers 130 en 709, blijkt dat in de toplaag van de vaste bodem plaatselijk licht verhoogde gehalten aan minerale olie, koper en zink aanwezig zijn. De ondergrond van de vaste bodem is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, koper, nikkel en zink gemeten. Ter plaatse van de (voormalige) olietanks zijn geen (noemenswaardige) verontreinigingen met olieproducten aangetoond. De hypothese zoals verwoord in hoofdstuk 5 dient in principe te worden verworpen. De licht verhoogde gehalten zijn dermate laag dat uitvoering van nader of aanvullend onderzoek niet zinvol wordt geacht.

T.o.v. 2008 is de situatie op de locatie niet gewijzigd. Er kan geconcludeerd worden dat de planlocatie een onverdachte locatie betreft. De voorgenomen bestemmingsplanprocedure wordt niet belemmerd door bodemverontreiniging en heeft geen bodemverontreinigende activiteiten tot gevolg. Verder verkennend bodemonderzoek wordt in deze situatie niet nodig geacht.

5.3 Geluid

Door db/a consultants te Nuenen is voor onderhavige locatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zoals opgenomen in bijlage 3. Dit onderzoek berekent de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, toetst aan de normstelling, beoordeelt de implicaties van de geluidcontour en voert de ruimtelijke ordeningstoets uit.

Voor deze locatie en planontwikkeling moeten er twee hogere waarde procedure doorlopen worden, voor industrielawaai 55 dB(A) en voor wegverkeerslawaaai 57 dB (62 dB op gevel). De planlocatie ligt niet binnen een Ke-zone. Het Bouwbesluit regelt in artikel 3.3 lid 1 dat er afdoende gevelwering moet worden gerealiseerd. Dit is wel per soort geluidsbelasting. Indien er een hoger beschermingsniveau in de woning gewenst is, dan is het mogelijk om dit in het bestemmingsplan vast te laten leggen. Gelet op deze situatie heeft dit geen meerwaarde omdat de gecumuleerde geluidsbelasting ook ongeveer 62 dB zal zijn. De 62 dB wegverkeerslawaaai is doorslaggevend / bepalend. De gevelwering moet dus $62 - 33 = 29$ dB zijn. Deze gevelwering is technisch uitvoerbaar, wat voor het bestemmingsplan afdoende is om te omschrijven.

Het gevelweringsonderzoek wordt overlegd bij de omgevingsvergunningaanvraag bouwen.

5.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv):

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object¹⁰.

Bij de besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en/of het plan niet in strijd is met het recht. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a.) Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- b.) Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

¹⁰ 'Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'.

Conclusie

Omdat de kavel, Zeelandsedijk 1 te Volkel, op het tijdstip, op of na 19 maart 2000, in gebruik was als veehouderij worden de te realiseren geurgevoelige objecten op deze locatie (bedrijfswoning/ huisvesting van arbeidsmigranten en het kantoor t.b.v. het bedrijf) niet getoetst aan de geurbelasting van veehouderijen met dieren met geuremissiefactoren in de omgeving, zie ook bijlage 3: Overzicht waarde geurbelasting en minimumafstanden per geurgevoelig object bij de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij, hieronder weergegeven in figuur 18. In bijlage 3 wordt voor een geurgevoelig object wat valt onder artikel 14 lid 3 van de Wgv aangegeven dat hierop niet getoetst hoeft te worden op de geurbelasting afkomstig van dieren met geuremissiefactor. In deze situatie gaat het om het soort geurgevoelig object zoals bedoeld in artikel 14 lid 3 van de Wgv. Dit omdat de te realiseren geurgevoelige objecten gebouwd worden op een kavel die op of na het tijdstip (19 maart 2000) in gebruik was als veehouderij.

De geurgevoelige objecten dienen echter wel aan de gestelde afstanden zoals opgenomen in onderstaande figuur te blijven voldoen. Binnen 100 meter vanaf de rand van het bouwvlak zijn geen veehouderijbedrijven gelegen waardoor het plan voldoet aan artikel 3, tweede lid en artikel 4, eerste lid van de Wet geurhinder. Veehouderijen in de omgeving worden door deze ontwikkeling dan ook niet in hun belangen geschaad.

bijlage 3: Overzicht waarde geurbelasting en minimumafstanden per geurgevoelig object

Gevoelig object	waarde geurbelasting	dieren met geuremissiefactor		afstandsdieren		alle dieren	
		afstand emissiepunt dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object		afstand emissiepunt dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object		afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object	
Ligging geurgevoelig object		binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
a. Ruimte – voor- ruimte woning (artikel 14.2) of geurgevoelig object (artikel 14.3)	nvt	100 m	50 m	100 m	50 m	nvt	
b. Bedrijfswoning (of geurgevoelig object) behorende bij een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid)	nvt	100 m	50 m	100 m	50 m	50 m	25 m
c. Voormalige agrarische bedrijfswoning (of geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 is opgehouden onderdeel uit te maken van een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid)	nvt	100 m	50 m	100 m	50 m	50 m	25 m
d. Voormalige agrarische bedrijfswoning (of geurgevoelig object) die al voor 19 maart 2000 is opgehouden onderdeel uit te maken van een andere veehouderij	cf artikel 3, eerste lid	nvt		100 m	50 m	50 m	25 m
e. Alle woningen en geurgevoelige objecten die niet onder categorie a t/m d vallen	cf artikel 3, eerste lid	nvt		100 m	50 m	50 m	25 m

Figuur 19: bijlage 3 bij Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij (het van toepassing zijde regime is rood omlijnd)

Daarnaast is de vraag van belang of ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de achtergrond geurberekening zoals opgenomen in bijlage 6 blijkt dat gezien de lage achtergrondconcentratie (maximaal 2,183 ou/m³) ter hoogte van het plangebied sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.

De belangen van andere veehouderij bedrijven worden door deze ontwikkeling niet geschaad.

Geurinvloed (Vollegronds)teeltbedrijf op omgeving:

Een (vollegronds)teeltbedrijf emitteert geen geur. De richtafstand welke voor geur is opgenomen binnen de Lijst van Bedrijven (opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)) voor het soort bedrijvigheid wat zich binnen het plangebied vestigt betreft 10 meter, gemeten tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning welke volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Conclusie

Binnen 10 meter van de grens van het bouwvlak is geen woning gelegen of mogelijk om te realiseren, zie ook paragraaf 5.7 Bedrijven- en milieuzonering.

5.5 Luchtkwaliteit

De eerste kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De kern van deze wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

Conclusie

Voor een (vollegronds)tuinbouwbedrijf zijn, in tegenstelling tot een veehouderij, geen fijn stofemissie normen vastgesteld.

Voor de transportbewegingen, zoals beoogd binnen het plangebied, is uitgegaan van een maximaal standaard worst-case scenario. Hierbij is uitgegaan van veel meer transportbewegingen welke plaatsvinden op 1 dag als dat in de feitelijke situatie op 1 dag plaats zullen vinden op de projectlocatie. Omdat bij een (vollegronds)teeltbedrijf de voertuigbewegingen met name bestaan uit zwaardere voertuigen (vrachtwagens en tractoren) welke vergelijkbaar kunnen worden geacht met vrachtverkeer zijn wij er in deze situatie van uitgegaan dat het aandeel vrachtverkeer 70% van de extra voertuigbewegingen (weekdag-gemiddelde bedraagt). Dit betekent dat maximaal 118 extra voertuigbewegingen (weekdag-gemiddelde) op de locatie plaats kunnen vinden zodat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is, zie onderstaande figuur.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		118
Aandeel vrachtverkeer		70,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 20: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op luchtkwaliteit

De resultaten van de rekentool laten zien dat door de realisatie van dit plan, geen sprake is van een significant negatief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse. Verdere toetsing ter plaatse behoeft derhalve niet plaats te vinden.

Tevens kan de aanplant van het aan het bouwvlak aangrenzende perceel met kersenbomen een bijdrage leveren aan de vermindering van fijnstof. In het CROW rapport 'Beplanting en Luchtkwaliteit' is genoemd dat groen op veel punten bijdraagt aan een betere leefomgeving. Naast de al bekende effecten van groen, blijkt dat grote groengebieden wel degelijk de achtergrondconcentraties aan fijnstof verminderen. Mogelijk dat de aanplant van kersenbomen hierop van positieve invloed kan zijn.

Geconcludeerd kan worden dat gezien het feit dat de fijn stof uitstoot door het extra verkeer t.b.v. het plan niet in betekende mate is en het feit dat de aanplant van kersenbomen (groen) kan bijdragen aan een vermindering van de achtergrondconcentraties aan fijnstof een goed woon en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit kan worden gegarandeerd.

5.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitge-

drukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10.6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹¹.

Op grond van het op 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), moet de verantwoording van het groepsrisico (GR) plaatsvinden bij het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, indien dit de vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maakt.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

Risicokaart

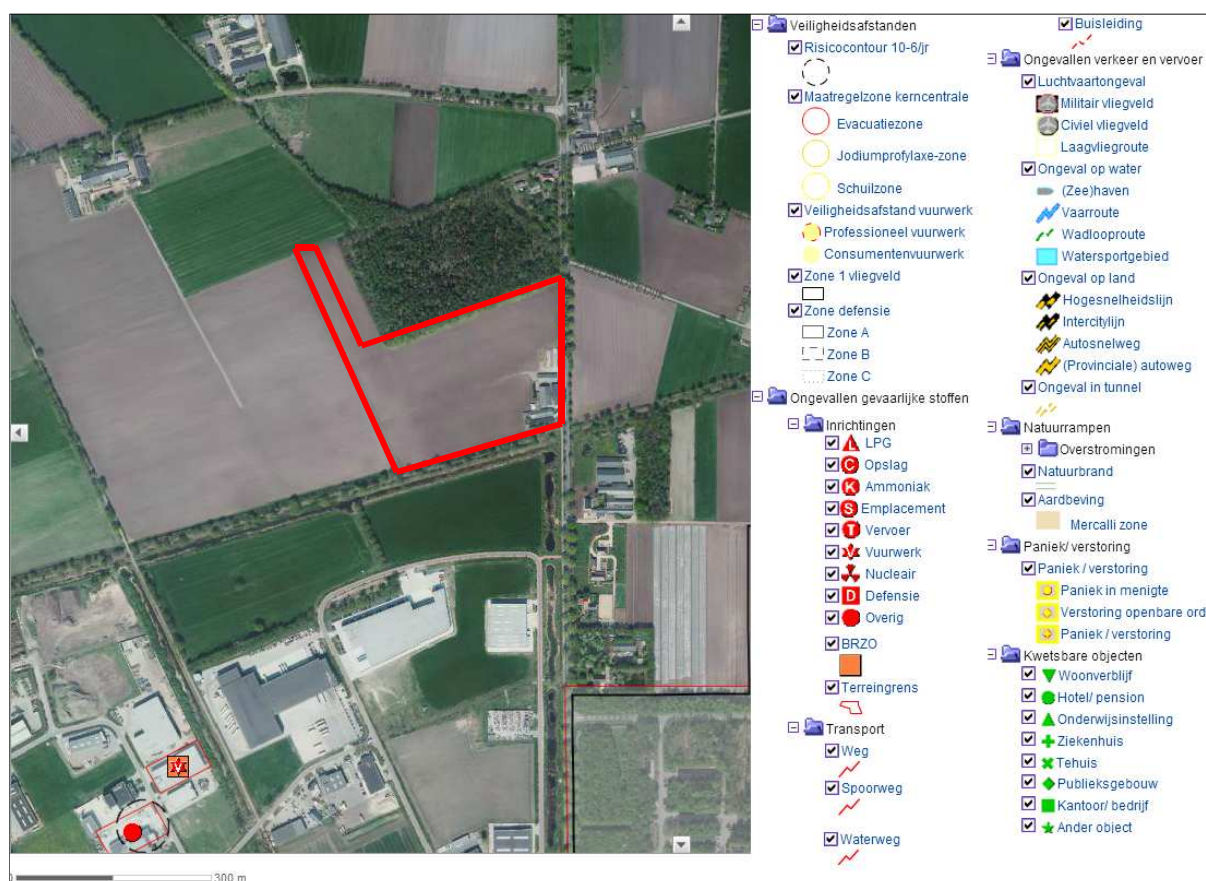
De risicokaart toont niet alleen risicosituaties met gevaarlijke stoffen, maar ook andere risico's. Deze risico's worden op de risicokaart aangeduid als `overig`. Deze overige risico's zijn ingedeeld in de volgende ramptypen:

- luchtvaartongevallen;
- ongeval op water;
- verkeersongevallen op land;
- tunnelongevallen;
- brand in (grote) gebouwen (zie kwetsbare objecten);
- instorting van gebouwen (zie kwetsbare objecten);
- verstoring van de openbare orde;

¹¹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

- paniek in menigte;
- overstroming;
- natuurbranden.

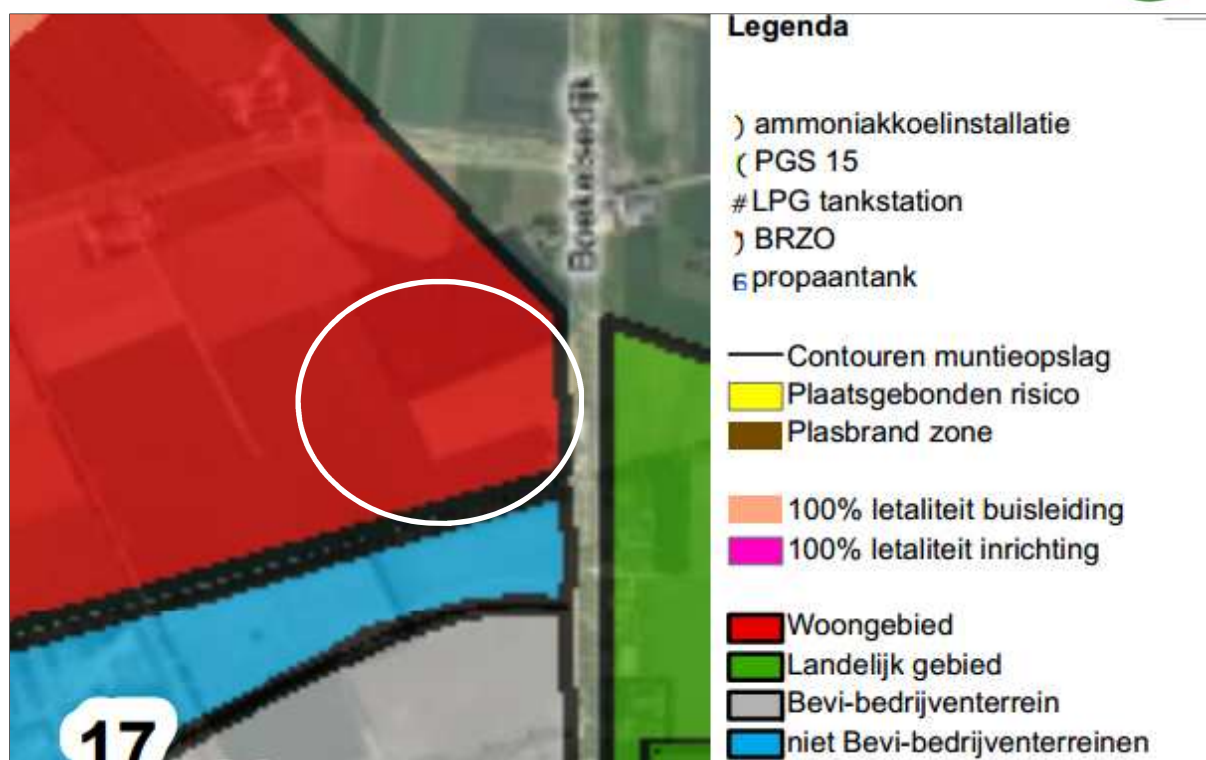
Aangaande het plangebied zijn er volgens de risicokaart geen risico's aanwezig. Onderhavig plan ondervindt dus geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.



Figuur 21: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant, plangebied globaal rood omlijnd

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden

Op 26 mei 2011 heeft de Raad van de gemeente Uden de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Uden' en de bijbehorende 'Signaleringskaart externe veiligheid gemeente Uden' vastgesteld. Naast de landelijke wet- en regelgeving laat deze ook ruimte over voor gemeenten om eigen veiligheidsambities te formuleren. In onderstaande figuur is een uitsnede van de signaleringskaart weergegeven betreffende de planlocatie.



Figuur 22: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid gemeente Uden (plangebied wit omcirkeld)

Conclusie

Het plangebied is op de 'Signaleringskaart externe veiligheid gemeente Uden' gelegen binnen het gebiedstype 'Woongebied'. Dit gebiedstype betreft zowel de huidige woonlocaties met voorzieningen als toekomstige inbreidings- en uitbreidingslocaties voor woningen en voorzieningen¹².

- Binnen dit gebiedstype zijn de volgende Bevi-inrichtingen gelegen:
 - o Bitswijk 4 (LPG tankstation)
 - o President Kennedylaan 24 (LPG tankstation)
 - o Volkelseweg 28 (LPG tankstation)
 - o Industrielaan 31 (LPG tankstation)
- Dit gebiedstype ligt tevens binnen het invloedsgebied van 3 andere LPG tankstations:
- Zowel binnen als direct aansluitend aan het gebiedstype woongebied liggen transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit betreft zowel vervoer over de weg als per buisleiding. De 200 meter zones en de invloedsgebieden van de A50, N264, Industrielaan en Rondweg, en tevens de plasbrand zone van de A50 liggen voor een deel over het gebiedstype woongebied. Ook de 100% letaliteitcontouren en de invloedsgebieden van de buisleidingen liggen over dit gebiedstype. Hierbinnen zijn (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Als gevolg van de transporten van brandbare gassen over de N264, de Industrielaan en de Rondweg is het groepsrisico op een aantal locaties binnen het Woongebied mogelijk groter dan $0,1 \cdot OW$, maar kleiner dan de OW . Ter hoogte van het ziekenhuis wordt mogelijk de OW overschreden (Toets op basis van populatiebestand).

¹² Onder voorzieningen worden o.a. gerekend scholen, ziekenhuizen, bejaardenoorden, winkels en horeca.

De planlocatie is niet gelegen binnen het invloedgebied van de Bevi-inrichtingen, transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de 200 meter zones en de invloedsgebieden van de A50, N264, Industrielaan, de Rondweg en de plasbrand zone van de A50.

Verder worden er op de risicokaart, welke via de gemeentelijke website geopend kan worden, op de projectlocatie geen andere risicofactoren weergegeven als op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, welke vooraan in deze paragraaf is weergegeven. Dit betekent dat ook de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Uden' geen beperkingen oplevert voor deze ontwikkeling.

De ontwikkeling is vanuit milieuoogpunt hierbij voldoende toegelicht en onderbouwd zodat de gemeente het aanvaardbaar zal vinden.

Beperkingen Vliegbasis Volkel

Het beperkingengebied rondom vliegbasis Volkel is behalve uit een geluidszone vanwege vliegtuiglawaai en een voor industrielawaai opgebouwd uit:

A. Het obstakelbeheergebied.

Dit gebied wordt vastgelegd in het in voorbereiding zijnde Luchthavenbesluit Volkel en is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken (A1 en A2 zijn 'obstakelvrije vlakken' en A3 is een 'verstoringsgebied'):

1. de funnel; deze beperking is gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 meter. In elke baanrichting ligt een landingsvlak en een startvlak waarvan de hoogte oploopt met 1:50. Omdat het beginpunt van beide vlakken verschillend kan zijn (afhankelijk van de ligging van de landingsdrempel) kunnen beide vlakken verschoven ten opzichte van elkaar liggen. De toegestane hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de desbetreffende landingsdrempel.

2. het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS), ook deze beperking is gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Dit wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak dat op een hoogte van 45 m met een straal van 4 km rond de landingsdrempel met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 km tot een hoogte van 145 m. De toegestane hoogten gelden ten opzichte van de laagste landingsdrempel van het luchtvaartterrein.

3. het Instrument Landing System-gebied (ILS) beschermt het goed functioneren van navigatie-hulpmiddelen voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 m bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de maximale hoogte 20 m bedraagt en twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte oploopt tot een hoogte van 70 m over een afstand van 6 km.

In het gebied van de funnel en het IHCS mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Bestaande objecten met een grotere hoogte resulteren in restricties op het vliegen. Nieuwe strijdigheden met de maximaal toelaatbare hoogtes worden niet toegestaan.

In het ILS-gebied moeten bouwplannen worden getoetst op eventuele verstoringseffecten (indien penetratie van de vlakken plaatsvindt). Om dit te borgen dienen de maximum toelaatbare hoogtes te worden opgenomen in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kan dan een door het college van B&W te verstrekken afwijkingsvergunning worden verkregen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden onder de voorwaarde dat de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het ministerie van defensie.

B. Het radarverstoringgebied.

Radarsystemen dienen “vrij zicht” te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Nieuwe bouwplannen in het verstoringgebied moeten worden getoetst op verstoringseffecten. Om dit te borgen dient de maximum toelaatbare hoogte te worden opgenomen in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan een bevoegdheid van het college van B&W worden opgenomen om binnen te stellen grenzen af te wijken voor een grotere hoogte dan de toetswaarden. Hiervoor dient door de gemeente vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het ministerie van defensie.

C. Het vogelbeheersgebied.

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van ca. 6 km buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en het uitvoeren van bepaalde werken die een vogelaantrekkende werking kunnen hebben.

D. Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Dit is vastgelegd in het Rarro. Vanwege de opslag van munitie gelden er risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier zijn geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) toegestaan. Dit

geldt tevens voor de aanleg van autowegen, autosnelwegen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen, parkeerterreinen of recreatieve voorzieningen. Verder zijn agrarische bestemmingen uitsluitend toegestaan als die kunnen worden gebruikt zonder een meer dan incidentele aanwezigheid van enkele personen. In de B-zone zijn geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Bevi toegestaan. In de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig veel mensen bevinden. De grootte van de zone is afhankelijk van de gevarenklasse van de munitie, de opgeslagen hoeveelheid en de constructie van het opslagmagazijn.

Voor onderhavig plan Zeelandsedijk 1 te Volkel gelden de volgende beperkingen:

A1: 64 meter;

A2: 45 meter;

A3: locatie is niet gelegen binnen het Instrument Landing System-gebied (ILS), dus geen beperkingen;

B: gelegen in radarverstoringsgebied, waarbij niet hoger gebouwd mag worden dan 45 meter (opgemerkt dient te worden dat op basis van de bestemmingsplanregels rechtstreeks niet hoger gebouwd kan worden op de locatie dan 15 meter¹³);

C: Niet is toegestaan:

- Oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- Natuurreservaten en vogelreservaren;
- Viskwekerijen met extramurale bassins;
- Opslag of verwerking van afval, mest, gier of voedingsmiddelen met extramurale opslag of overslag;
- Afvalwaterzuiveringsinstallaties.

D: locatie is niet gelegen binnen een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

5.7 Bedrijven- en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke richtafstand hierbij (minimaal) in acht genomen zou moeten worden. De beoogde ontwikkeling is een ontwikkeling welke past onder de omschrijving 'Tuinbouw - be-

¹³ Bouwhoogte torensilo's/ windmolens

drijfsgebouwen¹⁴ zoals opgenomen in de Lijst van Bedrijven. Hiervoor zijn de volgende richtafstanden opgenomen tot woningen van derden:

Geur:	Stof:	Geluid:	Gevaar:	Grootste afstand:
10	10	30	10	30

Conclusie

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning welke volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de afstanden (10 meter voor geur, stof en gevaar en 30 meter voor geluid) zoals gegeven in de lijst Bedrijven en Milieuzonering.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief op basis van bovengenoemde richtafstanden het woon- en leefklimaat van omliggende objecten niet belemmert t.o.v. de vigerende situatie.



Figuur 23: ligging bedrijventerrein 'Goorkens-Hoogveld' t.o.v. planlocatie (planlocatie globaal rood omlijnd, figuur is niet op schaal)

Gezien de ligging van het Bedrijventerrein 'Goorkens – Hoogveld' direct ten zuiden van de planlocatie dient ook rekening gehouden te worden met de aanwezige danwel de mogelijk te vestigen bedrijvigheid op dit bedrijventerrein. Het initiatief op de planlocatie mag de mogelijk-

¹⁴ SBI-2008 011, 012, 013

ke bedrijvigheid op dit bedrijventerrein niet belemmeren t.o.v. de huidige situatie. Op het naastgelegen bedrijventerrein is maximaal categorie 4.2 bedrijvigheid toegestaan.

Op de planlocatie wordt de bestaande woning afgebroken en op een grotere afstand van het bedrijventerrein wordt de nieuwe bedrijfswoning/logiesverblijf voor de huisvesting van arbeidsmigranten gerealiseerd. Gezien het feit dat deze menselijke verblijfsruimte op een grotere afstand van het bedrijventerrein komt te liggen en qua oppervlakte niet groter wordt dan de bestaande bedrijfswoning kan geconcludeerd worden dat hierdoor zowel de bestaande als mogelijk te vestigen bedrijven niet meer beperkt worden in de bedrijfsvoering t.o.v. de huidige vigerende situatie, waarbij de bedrijfswoning op kleinere afstand van het bedrijventerrein is gelegen. Een reden dat de bedrijfswoning niet op dezelfde locatie binnen het bouwvlak wordt teruggebouwd heeft te maken met het feit dat de gemeente Uden aan de straatzijde, langs de Zeelandsedijk, een gedeelte van het perceel in eigendom houdt om de verkeersveiligheid ter plaatse te kunnen verbeteren.

6. WATERPARAGRAAF

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap Aa en Maas, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-infiltreren-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van Waterschap Aa en Maas

De projectlocatie is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande uitgangspunten:

1. Voorkomen van vervuiling;
2. Wateroverlastvrij bestemmen;
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO);
4. Vuil water en hemelwater scheiden;
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer;
6. Waterschapsbelangen;
7. Meervoudig ruimtegebruik;
8. Water als kans.

1. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuwe bebouwing, erfverharding en bijbehorende permanente voorzieningen bezitten geen materiaal die tot een verontreiniging van de bodem leidt en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechterd.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient een plek gezocht te worden die hoog en droog genoeg is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, dan moet er gecompenseerd worden waarbij maatregelen genomen dienen te worden om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

De locatie is hoog en droog genoeg gelegen om de ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.

Door infiltratie van het hemelwater binnen de projectlocatie wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal ontwikkelen.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Bij dit initiatief zal geen gebruik gemaakt worden van het hergebruik van het hemelwater, maar van buffering en infiltratie.

6. Waterschapsbelangen

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen, zoals:

- Ruimteclaims voor waterberging.
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel.
- Aanwezigheid en ligging watersysteem.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen.
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

Spelen deze belangen een rol in het plan, dan dienen deze benoemt te worden in de planregels, -kaart (verbeelding) en -toelichting.

Op deze locatie spelen bovengenoemde waterschapsbelangen niet.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Omdat de m² duur zijn, wordt door het waterschap aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van waterbeperkt worden. Dit aspect is bij onderhavig project niet van toepassing omdat op basis van de 'Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Uden' waterberging niet meegerekend mag worden als kwaliteitsverbetering indien deze worden aangelegd vanuit de waterverplichting.

8. Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld ook voor een meerwaarde zorgen van het plan. In dit project wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect door de hemelwaterberging te integreren in de landschappelijke inpassing van het bedrijf, zie beantwoording onder punt 7.

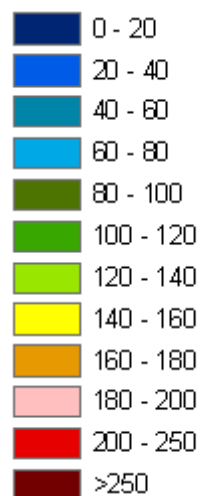
Kenmerken watersysteem



Figuur 24: GHG (Wateratlas NB)



Figuur 25: GLG (Wateratlas NB)



Uit de wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de bodem binnen het plangebied bestaat uit zandgronden; voedselarm en vochtig tot droog.



Figuur 26: Bodemkundige hoofdeenheid (Wateratlas NB)

Verder blijkt uit bovengenoemde wateratlas dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse is gelegen op 80-120 cm onder maaiveld en de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) op 200-250 cm.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied wat is aangewezen als primaire waterkering, behoud en herstel watersystemen, boringsvrije zone, grondwaterbeschermingsgebied, regionaal waterbergingsgebied, reservering waterberging, rivierbed of waterwingebied, zie onderstaande figuur.



Figuur 27: Uitsnede Themakaart water - Verordening ruimte 2014 (www.ruimtelijkeplannen.nl), plangebied globaal rood omlijnd

Hydrologisch neutraal bouwen

Inleiding:

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling op de projectlocatie aan de Zeelandsedijk 1 te Volkel geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg heeft.

Verhard oppervlak:

Het bestaande en nieuw te realiseren verhard oppervlak op de projectlocatie aan de Zeelandsedijk 1 te Volkel bedraagt:

	Bestaand verhard oppervlak:	Nieuw verhard oppervlak	Toename verhard oppervlak	Benodigde compensatie (in m ³) Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	Opvang volgens gemeentelijke waternorm (toekomstig verhard m ² x 0,06 m)
Gebouwen/ bebouwing:	2.435 m ²	6.562 m ²	4.127 m ²	596,88 m ³	866,88 m ³
erfverharding + laad-	2.065 m ²	7.886 m ²	5.821 m ²		

kuil + parkeerpl.:					
Totaal:	4.500 m²	14.448 m²	9.948 m²		

Gemeentelijk beleid: 60 mm/m² totaal verhard oppervlak

De gemeente Uden hanteert sinds 1 maart 2015 dat bij nieuw- en/of herbouw van een gebouw het perceel hydrologisch neutraal ontwikkelt dient te worden. Dit houdt in dat 60 mm/m² verhard oppervlak aan regenwater binnen het perceel moet worden geborgen/ dient te worden geïnfiltreerd. Het meerdere wat er valt aan regenwater moet indien het naar openbaar gebied afvloeit bovengronds afgevoerd worden.

Wanneer in deze situatie gerekend wordt met een toekomstig totaal verhard oppervlak van 14.448 m² is er op de locatie een waterbergingscapaciteit nodig van minimaal (afgerond) 870 m³ binnen het perceel.

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid en wordt de wateropgave niet meer bepaald met de HNO-tool.

In de nieuwe keur is een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel (*Artikel 15 Afvoer hemelwater door verhard oppervlak*) opgenomen voor de toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m² en maximaal 10.000 m².

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015 geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatie-specifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. De kaart kent drie verschillende gevoeligheidsgebieden. Het plangebied is gelegen binnen de gevoeligheidsfactor 1.

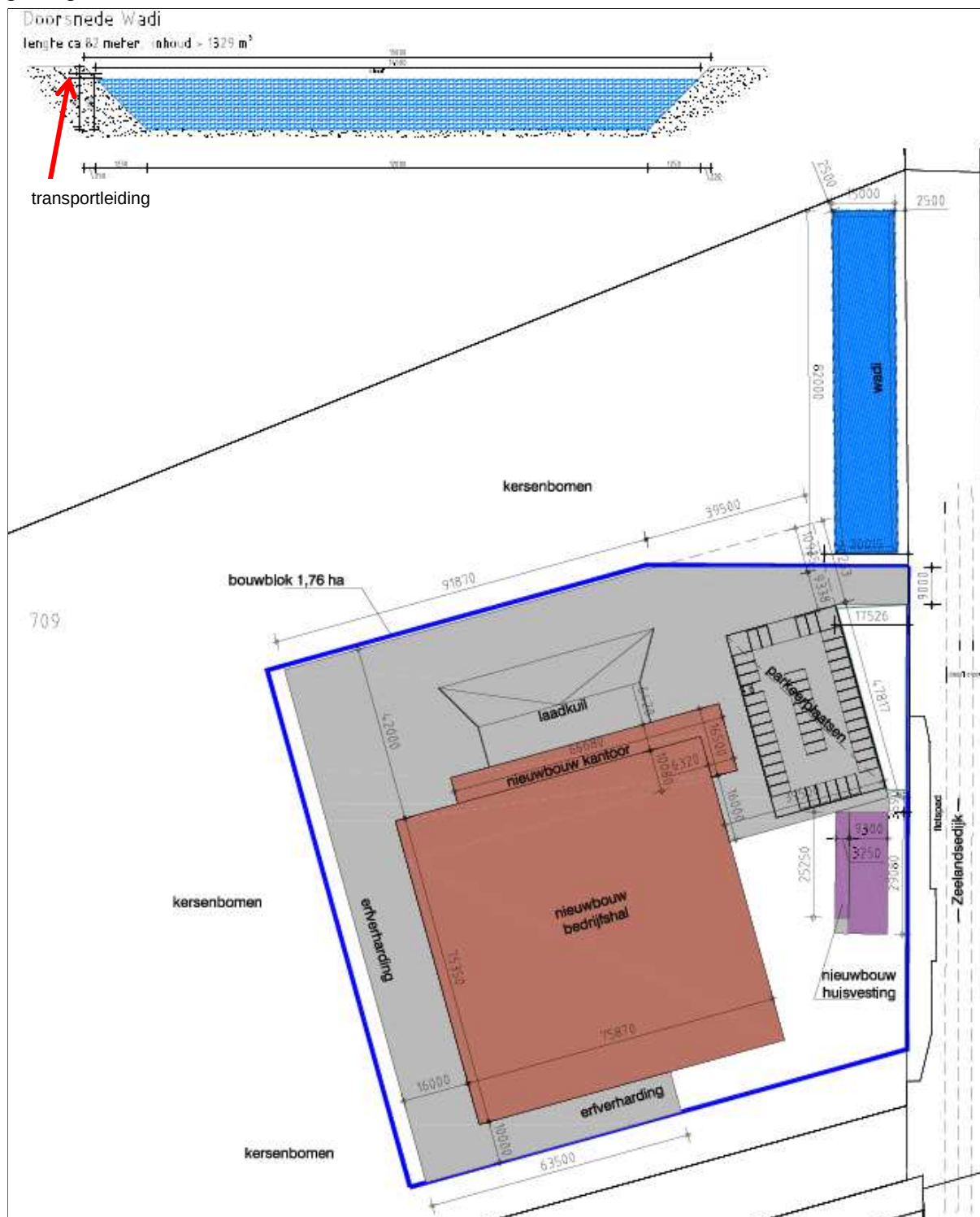
In deze situatie betekent dit dat bij een toename van het verhard oppervlak van 9.948 m² op basis van de hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen een benodigde opvangcapaciteit benodigd is van 596,88 m³¹⁵.

Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen wordt het hemelwater van het totale verharde oppervlakte van het bedrijf in de nieuwe situatie op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Hiervoor wordt een wadi gerealiseerd met een lengte van 82 meter, een diepte van 1,5 meter beneden maaiveld, waarbij 1,25 meter beneden maaiveld (het gedeelte onder de aanvoerbuï) wordt gebruikt voor de berging. De wadi wordt 12 meter breed

¹⁵ Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²)*Gevoeligheidsfactor*0,06 (in m).

met een insteek aan beide zijden van 1,5 meter. Het hemelwater dat op de erfverharding en op de daken valt wordt middels afvoergoten en molgoten, middels ondergrondse transportleidingen afgevoerd op deze wadi. In onderstaande figuur wordt schetsmatig de toekomstige ligging van de wadi weergegeven en een doorsnede van deze wadi. De inhoud van de wadi is gebaseerd op 1,5 maal de benodigde opvangcapaciteit om ervoor te zorgen dat derden in geen geval overlast ondervinden.



Figuur 28: Ligging en doorsnede te realiseren Wadi (Zie ook tekening op schaal in bijlage 1)

Conclusie en samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf is ambtelijk afgestemd met het waterschap Aa & Maas.

Op 18 mei 2015 heeft het waterschap Aa en Maas een eerste reactie naar de gemeente gezonden op het plan. Deze reactie is opgenomen in bijlage 7. Naar aanleiding van deze reactie is hoofdstuk 6 de waterparagraaf deels aangepast. De waterparagraaf is naar aanleiding van de beoordeling van de gemeente Uden ook gewijzigd uitgevoerd t.o.v. het eerste concept.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie/ anterieure overeenkomst

Op basis van artikel 3.1.6. lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij een (ontwerp)bestemmingsplan de (economische) uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient een exploitatieplan vastgesteld te worden om het verhaal van plankosten zeker te stellen. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.12. lid 2 (afdeling 6.4.) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen grondexploitatieplan vast te stellen, mits:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Dit plan omvat een particulier initiatief. De kosten die verbonden zijn aan de procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden zijn anderszins verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Uden en de initiatiefnemer. Hierin is zeker gesteld dat alle interne- en externe plankosten voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst toepassing van de kwaliteitsverbetering van het landschap zeker gesteld.

Planschade

Door bouwactiviteiten en verandering in gebruik kunnen derden schade lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel voor hun laste behoren te blijven en waarvan vergoeding niet of niet in voldoende maken door aankoop, onteigening of anderszins verzekerd is. Op grond van artikel 6.1. van de Wro zullen burgemeester en wethouders hen op aanvraag een schadevergoeding toekennen. Dergelijke risico's zullen door de gemeente worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een planschadeafwentelingsovereenkomst behorende bij de bestemmingsplanherziening voor de gewenste bedrijfsontwikkeling gesloten.

7.2 Juridische uitvoerbaarheid

7.2.1. Voorbereiding

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Op basis van dit artikel dient het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken

bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Hieronder volgen de reacties van deze instanties.

Provincie Noord-Brabant:

Bij schrijven van 3 augustus 2015 heeft de provincie Noord-Brabant de gemeente Uden laten weten dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, zie bijlage 7.

Waterschap Aa en Maas:

Op 18 mei 2015 heeft het waterschap Aa en Maas een eerste reactie naar de gemeente gezonden op het plan. Deze reactie is opgenomen in bijlage 7. Naar aanleiding van deze reactie is hoofdstuk 6 de waterparagraaf deels aangepast.

7.2.2. Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het bestemmingsplan is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de op dat moment geldende SVBP en is daardoor helder van opzet. Daardoor is ook de handhaafbaarheid makkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

7.2.3 Kwaliteitsverbetering

Om op de locatie de verplichte kwaliteitsverbetering juridisch te verankeren is dit juridisch vastgelegd in de regels van dit plan middels een voorwaardelijke verplichting.

8. JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Algemeen

De regels zijn opgesteld volgens de systematiek van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. Dit zijn nieuwe termen die in kader van de genoemde standaard in de plaats zijn gekomen van de begrippen plankaart voorschriften zoals deze voorheen werden gebruikt. De verbeelding geeft de geografische ligging van de gronden en de daarbij behorende bestemmingen en aanduidingen weer. In plan gaat het om:

- De enkelbestemming 'Agrarisch';
- Gebiedsaanduiding other: zoekgebied ecologische verbindingszone (strook langs het 'Duits lijntje').
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerszone – funnel;
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerszone – IHCS;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar;
- Gebiedsaanduiding other deelgebied gemengd;
- Functieaanduiding '(vollegronds)teeltbedrijf';
- Functieaanduiding 'huisvesting arbeidsmigranten';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

De regels regelen het toegelaten gebruik en de toegelaten bebouwing binnen het plangebied. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindend plan.

De toelichting is niet bindend maar bevat wel belangrijke informatie in de vorm van de derbouwing van het plan, zowel inhoudelijk als beleidsmatig.

8.2 Regels

De indeling van de regels is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen die van belang zijn voor het gehele bestemmingsplan.

In artikel 1 Begrippen wordt een definitie gegeven van een aantal begrippen en termen die in het bestemmingsplan voorkomen. Hierbij wordt grotendeels aangesloten bij de begrippen welke genoemd zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente Uden. Uit het oogpunt van uniformiteit is het van belang dat deze begrippen ook voor het onderhavige plan gelden. Verder zijn in dit artikel de van toepassing zijnde begrippen uit de Verordening ruimte 2014 en de standaardbegrippen en bijbehorende definities uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) opgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten geeft aan hoe er moet worden gemeten om te bepalen of er in een concreet geval wordt voldaan aan de toegestane maatvoering (hoogte, oppervlakte, bebouwingspercentage en dergelijke). Dit artikel is integraal overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente Uden. Verder is in dit artikel aangesloten bij de standaard meetbepalingen uit de SVBP2012.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat vier artikelen, namelijk artikel 3 dat de bestemming 'Agrarisch' regelt. Daarnaast worden in dit hoofdstuk de bestemmingen 'Bos' in artikel 4, 'Natuur' in artikel 5 en 'Water' in artikel 6 geregeld. Hier is voor gekozen omdat het bestemmingsplan in artikel 12.2 de mogelijkheid biedt om ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone', de bestemming 'Agrarisch' in deze bestemmingen te wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan niet opgenomen worden wanneer deze bestemmingen niet worden opgenomen in het plan.

Uit het oogpunt van uniformiteit is inhoudelijk, waar mogelijk, zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente Uden.

Zowel voor afwijken als wijzigen geldt dat het gaat om een bevoegdheid. Het is dus geen automatisme waarop men aanspraak kan maken. In de regels zijn de voorwaarden aangegeven waaraan het bevoegd gezag, meestal is dit het college van burgemeester en wethouders, moet toetsen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hierin zijn de algemene regels opgenomen, die van belang zijn voor het gehele bestemmingsplan.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bepaalt dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Hiermee wordt oneigenlijk (dubbel) gebruik van de bouwregels voorkomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Hier zijn de algemene bouwregels voor ondergrond bouwen opgenomen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Hier zijn de algemene gebruiksregels voor strijdig gebruik opgenomen

Artikel 10 Algemene aanduidingregels

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen een zoekgebied ecologische verbindingszone, waar de aanleg van wegen of paden en/of verharding/ onomkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² niet is toegestaan.

Verder valt het plangebied binnen de luchtvaartverkeerszones funnel en IHCS en binnen de vrijwaringszone radar van Vliegbasis Volkel, waar de bouwhoogte van gebouwen en bouw-

werken geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan opeenvolgend 64 meter, 45 meter en 65 meter + NAP.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingen middels een omgevingsvergunningaanvraag op de bouwregels opgenomen en de algemene afwijkingsregels op de gebruiksregels t.b.v. paardenbakken, aan huis gebonden bedrijven, bed & breakfast in bijgebouwen en mantelzorg en de algemene voorwaarden welke hierbij van toepassing zijn.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn de algemene wijzigingsregels opgenomen voor het verwijderen van een aanduiding, de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bos', 'Natuur' en 'Water' en de wijziging t.b.v. de wijziging van de 'Landschapsinvesteringsregeling'.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel is het algemene toetsingskader voor het afwijken of wijzigen opgenomen en een verwijzing naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Er zijn situaties dat bestaande bebouwing of gebruik niet in overeenstemming is met de bestemming die in dit plan is toegekend. In paragraaf 3.2. van het Besluit ruimtelijke ordening is in verband hiermee een standaardregeling voor het zogeheten overgangsrecht opgenomen die in alle bestemmingsplannen moet worden overgenomen. De peildatum die bepalend is voor de vraag of er sprake is van strijd met het bestemmingsplan is de datum van in werking treden van het plan. Dit geldt zowel voor het bouwen als voor het gebruik.

Bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, mogen worden gehandhaafd en mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Bouwrechten, die ontleend kunnen worden aan een reeds verleende omgevingsvergunning mogen worden geëffectueerd, ook als het bouwwerk niet in overeenstemming is met dit bestemmingsplan.

Als er sprake is geweest van een calamiteit zoals brand of stormschade, is algehele nieuwbouw toegestaan mits de omgevingsvergunning tijdig wordt aangevraagd.

Gebruik dat op de peildatum bestaat en dat strijdig is met het bestemmingsplan mag in bepaalde gevallen worden voortgezet. Namelijk wanneer het op grond van het vorige bestemmingsplan al was toegestaan. Maar als iemand na het van kracht worden van dat bestemmingsplan is overgeschakeld naar gebruik in strijd met de bestemming geldt het overgangsrecht niet.

Artikel 15 Slotregel

In de Slotregel wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

9. PROCEDURE

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

9.1 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad zal binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling¹⁶.

9.2 Zienswijzen

Op het ontwerp 'Bestemmingsplan Zeelandsedijk 1 te Volkel' zijn twee zienswijzen binnengekomen, zie zienswijzennota in bijlage 10. De zienswijzen gaven geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op eigen initiatief heeft initiatiefnemer, n.a.v. de omgevingsdialog welke met omwonenden is gevoerd, ervoor gekozen het aantal rechtstreeks te huisvesten arbeidsmigranten van 40 terug te brengen naar 20 te huisvesten arbeidsmigranten op de locatie.

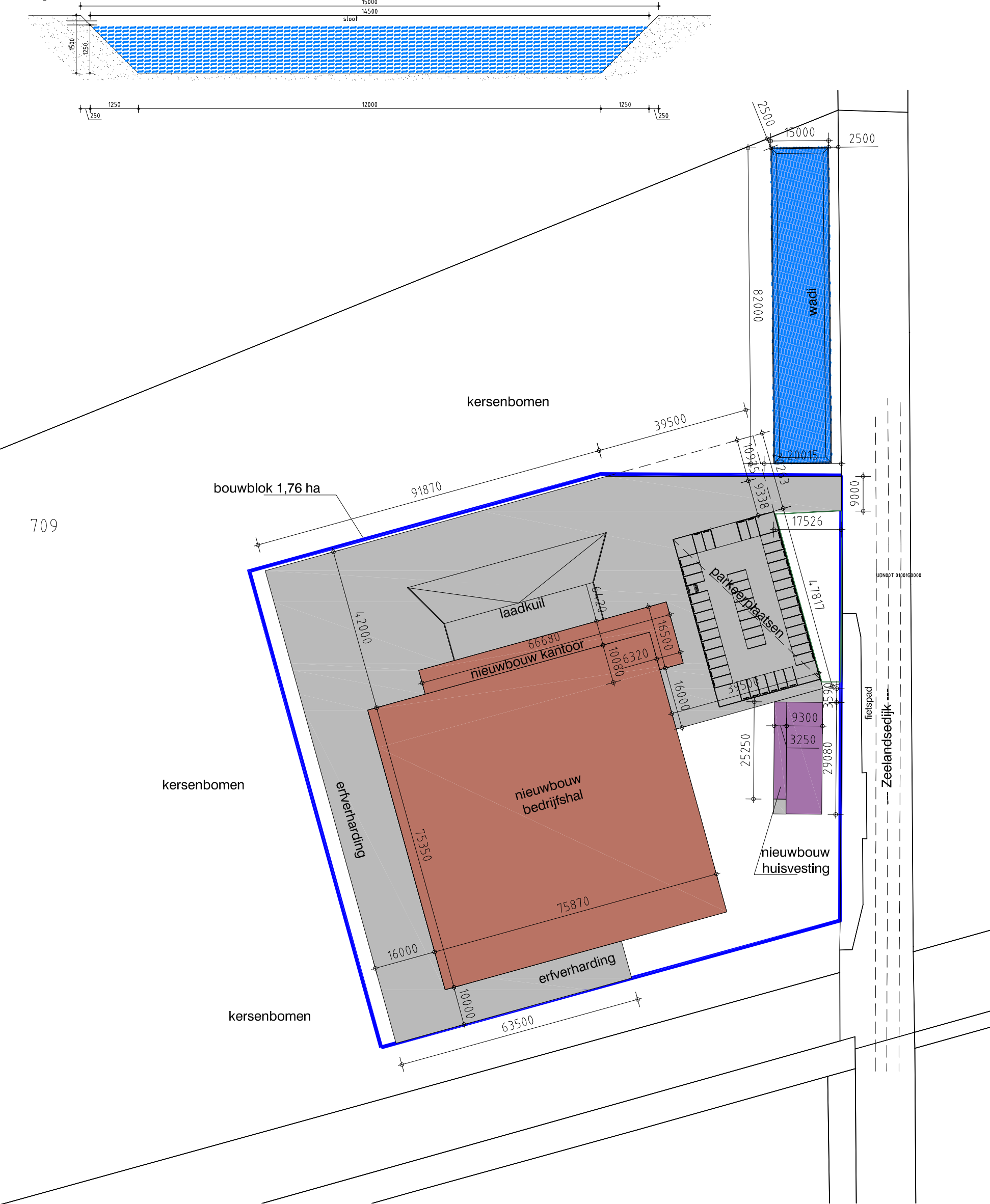
¹⁶ Indien door gedeputeerde staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van de zienswijzen van gedeputeerde staten of de inspecteur, vindt de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan plaats zes weken na de vaststelling.



Bijlage 1:

Situatieschets gewenste situatie bouwvlak en bebouwing

Doorsnede Wadi
lengte ca 82 meter, inhoud > 1329 m³



Onderwerp:	Vestiging nieuw tuinbouwbedrijf aan de Zeelandsedijk 1 te Volkel situatie waterberging	tek. nr.:	water
Opdrachtgever:	Dutch Garden Group B.V. Voor-Oventje 33 5411 NR Zeeland	datum:	16-12-2015
Adviesbureau Van Gerwen V.O.F. Heytmorgen 10 5375 AN REEK Postbus 22 5410 AA ZEELAND Tel: 0486-450160 Fax: 0486-450238 info@vangerwenadvies.nl		schaal:	1:1000
		formaat:	A3
		getekend:	JL
		projectleider:	SJ



Bijlage 2:

Bodemonderzoek

RAPPORT:

VERKENNEND BODEMONDERZOEK
ZEELANDEDIJK 1 TE VOLKEL
Gemeente Uden, sectie T, nummers 130 en 709

PROJECT: 08.10612

OPDRACHTGEVER:

gemeente Uden
Postbus 83
5400 AB Uden

DATUM: 29 augustus 2008

Paraaf opsteller:

Paraaf kwaliteitscontrole:



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
2	LOCATIEGEGEVENS.....	3
	2.1 Algemeen	3
	2.2 Historie	3
3	DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK.....	4
4	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE.....	4
	4.1 Algemeen	4
	4.2 Regionale bodemopbouw.....	4
	4.3 Regionale grondwaterstromingsrichting.....	5
5	HYPOTHESE	5
6	OPZET VAN HET ONDERZOEK.....	5
	6.1 Boerderij met erf.....	5
	6.2 Veldwerkzaamheden	6
	6.3 Laboratoriumwerkzaamheden.....	6
7	WIJZE VAN BEOORDELING EN INTERPRETATIE	6
8	RESULTATEN.....	7
	8.1 Zintuiglijke waarnemingen.....	7
	8.2 Analyseresultaten en bodemkwaliteit.....	7
	8.3 Interpretatie	10
9	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	11
10	REFERENTIES	11

BIJLAGE

1	Situering in de regio
2	Locatie-overzicht
3	Boorprofielbeschrijvingen
4	Analysecertificaten grond en grondwater
5	Toetsingstabellen streef- en interventiewaarden

1 **INLEIDING**

De gemeente Uden heeft, in verband met een geplande grondtransactie, aan NIPA milieutechniek b.v. te Oss opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 op het perceel Zeelandsedijk 1 te Volkel.

NIPA milieutechniek b.v. te Oss is een ISO 9001:2000 gecertificeerd onderzoeksbureau dat tevens gecertificeerd is voor bemonstering conform de BRL SIKB 2000 met bijbehorende VKB-protocollen 2001, 2002 en 2018, versie 4, d.d. 2 oktober 2007.

NIPA milieutechniek b.v. is per 15 februari 2008 door het ministerie van VROM op grond van artikel 4 van het Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer de erkenning verleend als bedoeld in artikel 2 van het Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer voor de werkzaamheid "Veldwerk bij milieuhy-giënisch bodemonderzoek" (besluitnummer mem-01973-05594). Deze erkenning geldt voor de volgende protocollen:

- 2001 – Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen
- 2002 – Het nemen van grondwatermonsters
- 2018 – Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem

De contactpersoon van de opdrachtgever is mevrouw M. van der Zee. De werkzaamheden bij NIPA milieutechniek b.v. zijn gecoördineerd door de heer J.B.P. van der Stroom.

2 **LOCATIEGEGEVENS**

2.1 **Algemeen**

De onderzoekslocatie betreft het perceel Zeelandsedijk 1 te Volkel (gemeente Uden) en staat kadastraal bekend onder gemeente Uden, sectie T, nummers 130 en 709. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 68.990 m².

De onderzoekslocatie betreft een agrarisch perceel. Een gedeelte van het perceel (circa 8.990 m²) betreft het erf van de boerderij met opstallen. Het overige terreindeel (circa 60.000 m²) is in gebruik als akker. De onderzoekslocatie is omgeven door agrarisch gebied. Op het erf is ter plaatse van de rundveestal één bovengrondse dieseltank gelegen. Tussen het woonhuis en varkensstal is een afgevulde ondergrondse dieseltank gelegen.

De situering van de onderzoekslocatie in de regio is weergegeven in bijlage 1. Het locatie-overzicht is opgenomen als bijlage 2.

2.2 **Historie**

Conform de NEN 5740 dient voorafgaand aan de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek een historisch onderzoek te worden verricht conform de NVN 5725.

Op 9 februari 1988 is een Hinderwetvergunning afgegeven voor het uitbreiden van het bedrijf. Tevens is een melding gedaan voor op- en overslag van olie.

Op 24 december 1991 is een nieuwe, de gehele inrichting omvattende Hinderwetvergunning afgegeven. De vergunning diende herzien te worden in verband met de grootte van de veestapel.

Op 19 januari 1993 is een ondergrondse olietank inwendig gereinigd door Chemclean BV, (certificaatnummer K801). De tank heeft een inhoud van 5.000 liter. Vervolgens is de tank in eigen beheer volledig afgevuld met zand. Destijds zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Op 8 augustus 1995 is aan de heer C.J.M. van der Broek een revisievergunning afgegeven ter behoefte van het verplaatsen van een 600 liter dieseltank.

Een nieuwe gehele inrichting omvattende vergunning is afgegeven op 15 oktober 1999.

Sinds 2004 wordt op het perceel geen vee meer gehouden. De milieuvergunning voor het houden van dieren is rechtsweg komen te vervallen. Omdat de machineberging waarvoor de vergunning in 1999 werd aangevraagd niet gerealiseerd is, is de betreffende vergunning nooit van kracht geworden.

In 2007 heeft een milieucontrole plaatsgevonden. Bekend geworden is dat de bovengrondse dieseltank niet meer in gebruik is en dat daarvoor in de plaats een 1.100 liter bovengrondse dieseltank ter plaatse van de voormalige rundveestal in gebruik is genomen. De betreffende dieseltank staat in een lekbak.

Ten behoeve van de onderzoekslocatie zijn in het verleden diverse bouwvergunningen verleend, te weten:

- 20 mei 1949, vernieuwen gebouw (schuur), sectie C nr. 3574
- 1 juli 1938, vergroten woonhuis, sectie C, nr. 3574
- 21 mei 1955, bouw kippenhok, sectie C, nr. 3574
- 28 december 1960, bouw varkensstal, sectie C3, nr. 3574
- 1 september 1969, bouw varkensstal, sectie C3, nr. 3574
- 13 augustus 1973, bouw mestvarkensstal, sectie C3, nr. 3574
- 8 maart 1977, veranderen boerderij, sectie C3, 3574
- 30 mei 1978, veranderen fokstal, sectie C1, nr. 3574
- 17 juli 1979, vergroten biggenstal, sectie C3, nr. 3574
- 4 maart 1986, bouw fok- en mestvarkensschuur, sectie T3, nr. 129
- 2 juli 1991, verbouwing varkensstal, sectie T3, nr. 129
- 2 augustus 1996, uitbreiding varkensstallen, sectie T, nr. 709

Momenteel worden op het bedrijf akkerbouwgewassen geteeld.

3 DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK

Het doel van het onderzoek is vast te stellen of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

4 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

4.1 Algemeen

Voor de bodemopbouw en de geohydrologische informatie is gebruik gemaakt van de grondwaterkaart van Nederland, Centrale Slenk (kaartblad 45 oost) en de Provinciale Overzichten Win- en Productiemiddelen (VEWIN). Uit deze rapporten zijn de volgende regionale gegevens samengevat.

4.2 Regionale bodemopbouw

De onderzoekslocatie ligt in de gemeente Uden. De gemiddelde maaiveldhoogte is circa 20 meter +NAP. Plaatselijk kan de bodemopbouw afwijken van onderstaande gegevens.

De regio is juist ten oosten van de Peelrandbreuk gelegen en valt derhalve op de Peelhorst, buiten de Centrale Slenk. Volgens de bekende gegevens is geen noemenswaardige deklaag aanwezig. Tot een diepte van circa 10 meter –NAP is het eerste watervoerend pakket aanwezig. Het eerste watervoerend pakket bestaat uit matig fijn tot uiterst grof, grindig zand van de formaties van Veghel en Sterksel. Onder het eerste watervoerend pakket bevindt zich de slecht doorlatende basis bestaande uit zandige klei en uiterst fijn (schelpen- en slibhoudend) zand van de formatie van Breda. Deze opbouw is aangetroffen tot het diepste punt van de in 1980 uitgevoerde proefboring, circa 120 meter –NAP. Bovenstaande gegevens zijn samengevat in tabel 1.

Tabel 1: Schematische voorstelling van de regionale bodemopbouw

Pakket	Diepte (m -mv)	Samenstelling	Parameters
1 ^e watervoerend pakket (Formaties van Veghel en Sterksel)	0 - 30	matig fijn zand tot uiterst grof (grindhoudende) zanden	$kD = \pm 2.500 \text{ m}^2/\text{d}$
Slecht doorlatende basis (Formatie van Breda)	30 – minimaal 140	kleien en slibhoudend uiterst fijn zand	uitgaan van doorlatingsweerstand van duizenden dagen, zeer slecht doorlatend

4.3 Regionale grondwaterstromingsrichting

De stromingsrichting van het grondwater is variabel. De grondwaterstromingsrichting wordt ondermeer beïnvloed door de peelrandbreuk en de hoger gelegen gebieden in Limburg en Brabant.

5 HYPOTHESE

Op basis van de beschikbare gegevens is de hypothese gesteld dat de bodem ter plaatse van de (voormalige) locaties van de bovengrondse tank en de afgevlude ondergrondse dieseltank verdacht is met betrekking tot het voorkomen van verhoogde gehalten aan minerale olie en aromaten. Het overige deel van de onderzoekslocatie is niet als verdacht beschouwd met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

6 OPZET VAN HET ONDERZOEK

6.1 Boerderij met erf

Verdeeld over de onderzoekslocatie met een oppervlakte van circa 8.990 m² zijn, conform de NEN 5740, éénentwintig boringen verricht tot circa 0,5 meter –mv (B35 t/m B55). Vier van deze boringen zijn doorgezet tot circa 2,0 meter –mv voor de bemonstering van de ondergrond (B34, B43, B48, en B43). Deze boringen zijn verricht ter plaatse van de twee voormalige locaties van de bovengrondse dieseltank, de afgevlude ondergrondse huisbrandolietank en de huidige locatie van de bovengrondse dieseltank. Deze zijn doorgezet tot circa 1,5 meter onder het oppervlakkig grondwaterniveau. In het boorgat van deze boringen is een peilbuis geplaatst voor de bemonstering van het grondwater (Pb35, Pb36, Pb37 en Pb38). Ten einde een eventuele drijfslag te detecteren zijn de filters snijdend met het oppervlakkig grondwaterniveau geplaatst.

Drie bovengrondmengmonsters en één ondergrondmengmonster zijn geanalyseerd op de parameters van het NEN-grondpakket. Aanvullend zijn ter plaatse van de tanklocaties van de meest verdachte grondlagen grondmonsters geanalyseerd op de aanwezigheid van minerale olie. Voor het berekenen van de streef- en interventiewaarden zijn van één grondmengmonster tevens de gehalten aan lutum en organisch stof bepaald. Vier grondwatermonsters zijn geanalyseerd op de parameters van het NEN-grondwaterpakket.

Akker

Verdeeld over de onderzoekslocatie met een oppervlakte van circa 60.000 m² zijn, conform de NEN 5740, vierendertig boringen verricht tot circa 0,5 meter –mv (B01 t/m B34). Vier van deze boringen zijn doorgezet tot circa 2,0 meter –mv voor de bemonstering van de ondergrond (B08, B17, B22 en B34). Vijf boringen zijn doorgezet tot circa 1,5 meter onder het oppervlakkig grondwaterniveau. In het boorgat van deze boringen is een peilbuis geplaatst voor de bemonstering van het grondwater (Pb04, Pb06, Pb19, Pb23 en Pb31)

Vier bovengrond- en twee ondergrondmengmonsters zijn geanalyseerd op de parameters van het NEN-grondpakket. Voor het berekenen van de streef- en interventiewaarden zijn van één grondmengmonster tevens de gehalten aan lutum en organisch stof bepaald. Vijf grondwatermonsters zijn geanalyseerd op de parameters van het NEN-grondwaterpakket.

6.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden, te weten het uitvoeren van de boringen, het plaatsen van de peilbuizen, het bemonsteren van de grond en van het grondwater en de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters, zijn uitgevoerd volgens de methoden zoals aangegeven in de relevante NPR- en NEN-normen zoals beschreven in de beoordelingsrichtlijn "*Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek*" [2]. De situering van de boringen is opgenomen in bijlage 2. Alle boringen zijn op 7 augustus 2008 met handkracht uitgevoerd. Het grondwater is, na grondig afpompen, op 13 augustus 2008 bemonsterd. De pH en de geleidbaarheid (Ec) van het grondwater zijn in het veld bepaald.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat VB-002/4

De boorwerkzaamheden en grondwatermonsternamen zijn uitgevoerd door de heer D.J.P. Peters.

6.3 Laboratoriumwerkzaamheden

De chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters zijn uitgevoerd door een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium. Voor de toegepaste analysemethoden wordt verwezen naar bijlage 4. De monsterrestanten en de niet-geanalyseerde grondmonsters zijn opgeslagen in een donkere ruimte, bij een temperatuur van +4 °C.

7 WIJZE VAN BEOORDELING EN INTERPRETATIE

De verontreinigingssituatie van de bodem kan worden beoordeeld door toetsing van de gemeten gehalten in grond- en grondwater aan interventie- en streefwaarden [3 & 4]. De streefwaarden geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. In het bodem-beschermingsbeleid geven zij het te bereiken en te behouden kwaliteitsniveau voor de bodem aan.

De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. Om van een "*geval van ernstige bodemverontreiniging*" te spreken dient voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ grondwater hoger te zijn dan de interventiewaarde.

In bijzondere situaties, zoals bij volkstuinen en bij kruipruimten, kan reeds bij een geringere omvang en bij gehalten beneden de interventiewaarden sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op grond van de daadwerkelijk optredende blootstelling aan de verontreiniging dient bekeken te worden of onaanvaardbare risico's voor mensen en/of ecosystemen optreden.

Uit de NEN 5740 [1] kan het volgende worden afgeleid. Uitvoering van vervolgonderzoek is in de meeste gevallen alleen noodzakelijk wanneer de concentratie van een stof de halve som van de streefwaarde en de interventiewaarde overschrijdt. Deze waarde wordt ook in de Leidraad Bodembescherming gehanteerd als de concentratiegrens waarboven een nader onderzoek moet worden uitgevoerd. Bij overschrijding van de interventiewaarde wordt vaak een nader onderzoek uitgevoerd om de ernst van de verontreiniging en de spoedeisendheid van de sanering te bepalen.

In onderhavig rapport wordt de volgende terminologie gebruikt om de mate van verontreiniging aan te geven:

- niet verontreinigd/verhoogd (-):
de concentratie aan verontreiniging is lager dan of gelijk aan de streefwaarde;
- licht verontreinigd/verhoogd (+):
de concentratie aan verontreiniging is hoger dan de streefwaarde maar lager dan of gelijk aan de halve som van de streef- en interventiewaarde;
- matig verontreinigd/verhoogd (++):
de concentratie aan verontreiniging is hoger dan de halve som van de streef- en interventiewaarde maar lager dan of gelijk aan de interventiewaarde;
- sterk verontreinigd/verhoogd (+++):
de concentratie aan verontreinigingen is hoger dan de interventiewaarde.

De streef- en interventiewaarden voor de vaste bodem zijn gerelateerd aan het lutum- en/of organisch stofgehalte van de bodem. Bij de berekening van de streef- en interventiewaarden van de vaste bodem is uitgegaan van gemeten lutum- en organisch stofgehalten. De streef- en interventiewaarden zijn opgenomen in bijlage 5. Hierbij wordt opgemerkt dat niet voor ieder geanalyseerd grondmonster de gehalten aan lutum en organisch stof zijn bepaald. Bij de toetsing is derhalve gebruik gemaakt van de meest vergelijkbare gehalten aan lutum en organisch stof ten opzichte van de bodemopbouw en de zintuiglijke waarnemingen ter plaatse.

8 RESULTATEN

8.1 Zintuiglijke waarnemingen

Voor de boorprofielbeschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 3. De bodem is vanaf maaiveld tot minimaal het diepste punt van de boringen, circa 3,2 opgebouwd uit (siltig, humeus, grindig) zand. Op het erf ter plaatse van de boringen B35, B36, B37, B38, B52 en B53 is een verharding aanwezig bestaande uit klinkers, tegels of beton. Ter plaatse van boringen B37 en B38 is de bodem op een diepte van circa 0,1 – 0,5 meter –mv puinhoudend. Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk verder geen bijzonderheden waargenomen die op een mogelijke bodemverontreiniging duiden. Hierbij is ook gelet op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. De grondwaterstand bevond zich tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden op een diepte van circa 2,0 meter –mv.

De zuurgraad (pH) en de geleidbaarheid (Ec) zijn opgenomen in tabel 6. De pH en de Ec hebben, voor deze regio, normale waarden.

8.2 Analyseresultaten en bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters zijn opgenomen in bijlage 4; de analyse- en toetsingsresultaten zijn samengevat in de tabellen 4 en 5.

Tabel 4: Toetsingsresultaten grond

Grond												
monster boring meter –mv	35-A 35 0,8-0,3		36-A 36 0,13-0,5		37-A 37 0,10-0,50		38-E 38 2,0-2,5		MM1 01 t/m 10 0,0-0,5		MM2 11 t/m 20 0,0-0,5	
bijmenging	-		-		-		-		-		-	
locatie	voormalige bovengrondse dieseltank		voormalige bovengrondse dieseltank		bovengrondse dieseltank		bovengrondse dieseltank		akker			
metalen												
barium									-		-	20
cadmium									-		-	
kobalt									-		-	
koper									-		+	
kwik									-		-	
lood									-		-	
molybdeen									-		-	
nikkel									-		-	
zink									-		-	
PAK									-			
minerale olie		81	-		-		-		+	55	-	
polychloorbifenylen PCBs (7)									#	0,05	#	0,05
Grond												
monster boring meter –mv	MM3 21,22,23,25,2 6,27 0,0-0,5		MM4 28,29,30,31,3 2,33,34 0,0-0,5		MM5 04,06,08,17 0,5-1,0		MM6 19,22,23,31,3 4 0,5-1,0		MM7 38 en 40 0,0 – 0,5		MM8 39,41,42,43,4 4,45,46 0,0-0,5	
bijmenging	-		-		-		-		puin		-	
locatie	akker								erf			
metalen												
barium	-		-		-		-		-		-	
cadmium	-		-		-		-		-		-	
kobalt	-		-		-		-		-		-	
koper	-		-		-		-		-		-	
kwik	-		-		-		-		-		-	
lood	-		-		-		-		-		-	
molybdeen	-		-		-		-		-		-	
nikkel	-		-		-		-		-		-	
zink	-		-		-		-		-		-	
PAK	-		-		-		-		-		-	
minerale olie	-		-		-		-		-		-	
polychloorbifenylen PCBs (7)	#	0,05	#	0,05	#	0,05	#	0,05	#	0,05	#	0,05

Verklaring van tekens:

- niets vermeld betekent niet geanalyseerd
- ≤ streefwaarde
- + > streefwaarde en ≤ halve som streef- en interventiewaarde
- ++ > halve som streef- en interventiewaarde en ≤ interventiewaarde
- +++ > interventiewaarde
- # betreft de minimale rapportagegrens conform het SIKB protocol voor somparameters, van de som zijn geen van deze individuele parameters verhoogd aangetoond gehalten in grond in mg/kg d.s.

Tabel 4 (vervolg): toetsingsresultaten grond

	Grond			
monster boring meter –mv	MM9 47,48,49,50,51,52,53,54,55 0,0-0,5		MM10 43,46,48,53 0,5-1,0	
bijmenging	-		-	
locatie	erf			
metalen				
barium	-		-	
cadmium	-		-	
kobalt	-		-	
koper	-		-	
kwik	-		-	
lood	-		-	
molybdeen	-		-	
nikkel	-		-	
zink	+	76	-	
PAK	-		-	
minerale olie	-		-	
polychloorbifenylen PCBs (7)	#	0,05	#	0,05

Tabel 5: Toetsingsresultaten grondwater

	Grondwater									
peilbuis filter (meter –mv)	Pb23 2,0-3,0		Pb31 2,0-3,0		Pb19 1,75-2,75		Pb04 2,25-3,25		Pb06 2,25-3,25	
pH	5,9		6,21		6,3		5,13		6,21	
Ec (µS/cm)	631		751		698		813		884	
locatie	akker									
metalen										
barium	+	110	-		+	130	+	98	+	58
cadmium	+	0,7	-		-	0,7	-		-	
kobalt	-		-		-		-		-	
koper	-		-		-		-		+	26
kwik	-		-		-		-		-	
molybdeen	-		-		-		-		-	
lood	-		-		-		-		-	
nikkel	-		-		+	17	-		-	
zink	+	81	-		-		-		-	
gechloreerde kwst.	-		-		-		-		-	
aromatische kwst.										
benzeen	-		-		-		-		-	
tolueen	-		-		-		-		-	
ethylbenzeen	-		-		-		-		-	
xylenen	#	0,3	#	0,3	#	0,3	#	0,3	#	0,3
minerale olie										
naftaleen	-		-		-		-		-	

Verklaring van tekens:

- niets vermeld betekent niet geanalyseerd
- ≤ streefwaarde
- + > streefwaarde en ≤ halve som streef- en interventiewaarde
- ++ > halve som streef- en interventiewaarde en ≤ interventiewaarde
- +++ > interventiewaarde
- # betreft de minimale rapportagegrens conform het SIKB protocol voor somparameters, van de som zijn geen van deze individuele parameters verhoogd aangetoond
- gehalten in grond in mg/kg d.s.; gehalten in het grondwater in µg/l

Tabel 5 (vervolg): Toetsingsresultaten grondwater

	Grondwater							
peilbuis filter (meter –mv)	Pb35 1,0-3,0		Pb37 1,0-3,0		Pb36 1,0-3,0		Pb38 1,0-3,0	
pH	6,21		6,12		6,21		5,88	
Ec (µS/cm)	581		862		900		337	
locatie	(voormalige) tanklocaties							
metalen								
barium	-		-		-		-	
cadmium	-		-		-		-	
kobalt	-		-		-		-	
koper	-		-		-		-	
kwik	-		-		-		-	
lood	-		-		-		-	
molybdeen	-		-		-		-	
nikkel	-		-		-		-	
zink	-		-		-		-	
gechloreerde kwst.	-		-		-		-	
aromatische kwst.								
benzeen	-		-		-		-	
tolueen	-		-		-		-	
ethylbenzeen	-		-		-		-	
xylenen	#	0,3	#	0,3	#	0,3	#	0,3
minerale olie	-		-		-		-	
naftaleen	-		-		-		-	

Verklaring van tekens:

- niets vermeld betekent niet geanalyseerd
- ≤ streefwaarde
- + > streefwaarde en ≤ halve som streef- en interventiewaarde
- ++ > halve som streef- en interventiewaarde en ≤ interventiewaarde
- +++ > interventiewaarde
- # betreft de minimale rapportagegrens conform het SIKB protocol voor somparameters, van de som zijn geen van deze individuele parameters verhoogd aangetoond

8.3

Interpretatie

In de toplaag van de vaste bodem ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank (boring B35) is een spoortje aan minerale olie gemeten. Ter plaatse van de overige tanks zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie of aromaten aangetoond. Het licht verhoogde gehalte aan minerale olie hangt waarschijnlijk samen met het gebruik van de voormalige dieseltank. In de toplaag van de vaste bodem ter plaatse van de boringen B01 t/m B10 (MM1) is eveneens een licht verhoogd gehalte aan olie gedetecteerd. De licht verhoogde gehalten aan minerale olie zijn dermate laag dat nader of aanvullend onderzoek, ons inziens, niet zinvol is.

In de toplaag van de vaste bodem is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan koper (MM2) en zink (MM9) gemeten. De licht verhoogde gehalten aan koper en zink zijn dermate laag dat nader of aanvullend onderzoek, ons inziens, niet zinvol is. In de overige toplaagmonsters zijn geen verhoogde gehalten aan verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

In de ondergrond van de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium (Pb04, Pb06, Pb19 en Pb23), cadmium (Pb19 en Pb23), koper (Pb06), nikkel (Pb19) en zink (Pb23) gemeten. Licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, koper, nikkel en zink kunnen van nature in het grondwater voorkomen en duiden niet op een noemenswaardige verontreiniging. In het grondwater van de overige peilbuizen zijn geen verhoogde gehalten aan verontreinigingen met de onderzochte parameters gedetecteerd.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

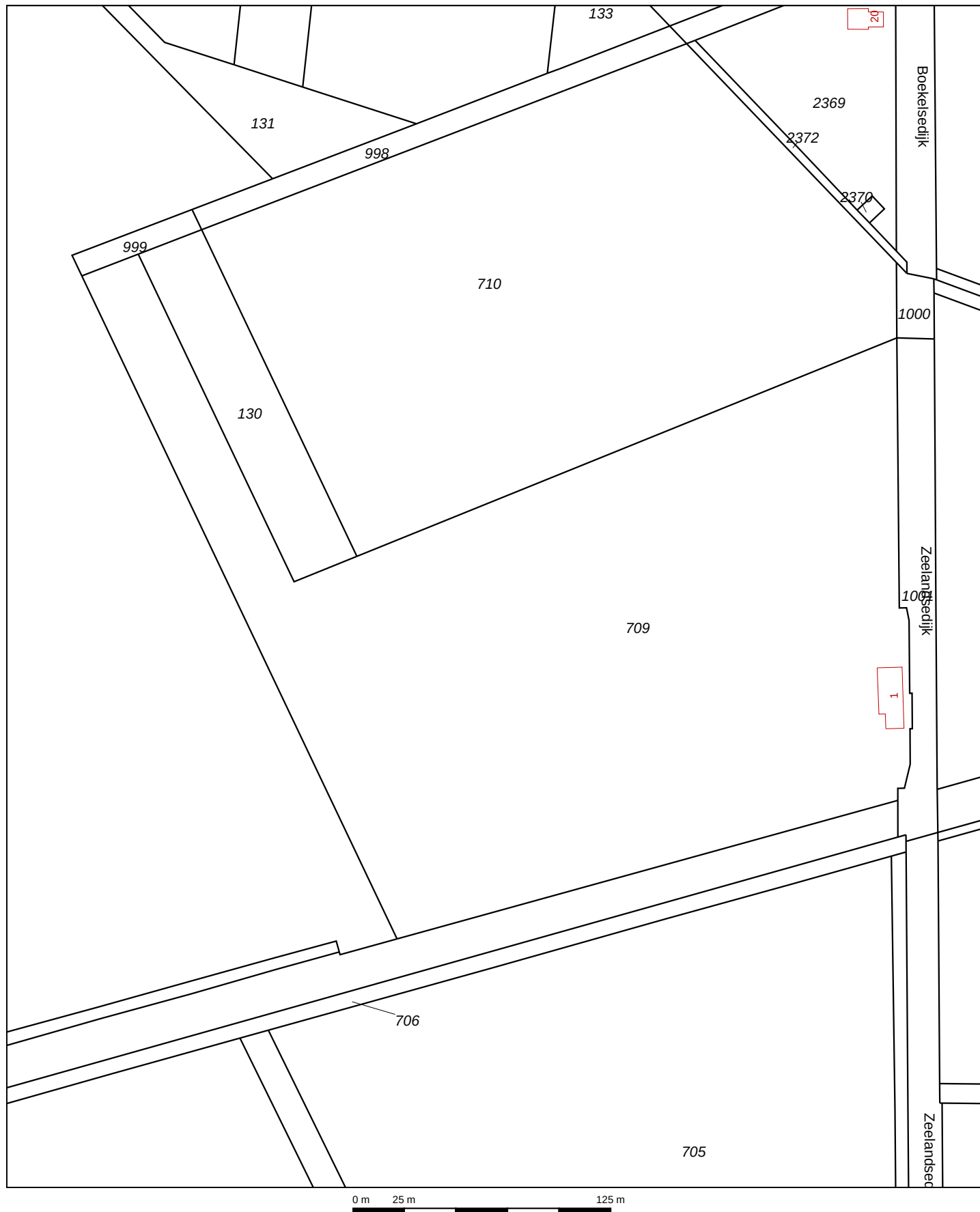
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Zeelandsedijk 1 te Volkel, kadastraal bekend onder gemeente Uden, sectie T, nummers 130 en 709, blijkt dat in de toplaag van de vaste bodem plaatselijk licht verhoogde gehalten aan minerale olie, koper en zink aanwezig zijn. De ondergrond van de vaste bodem is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, koper, nikkel en zink gemeten. Ter plaatse van de (voormalige) olietanks zijn geen (noemenswaardige) verontreinigingen met olieproducten aangetoond. De hypothese zoals verwoord in hoofdstuk 5 dient in principe te worden verworpen. De licht verhoogde gehalten zijn dermate laag dat uitvoering van nader of aanvullend onderzoek, ons inziens, niet zinvol wordt geacht.

Opgemerkt wordt dat wij slechts een adviserende taak hebben en dat het bevoegd gezag de noodzaak tot de uitvoering van nader of aanvullend onderzoek vaststelt.

Alhoewel het onderzoek met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen is uitgevoerd dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses wordt uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen.

REFERENTIES

1. NEN 5740, oktober 1999. Bodem, onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek [13.080.01]. NNI, Delft.
2. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, Beoordelingsrichting voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek, BRL SIKB 2000, Gouda, 3 maart 2005.
3. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, 1999. Leidraad bodembescherming, 14^e aflevering. SDU uitgeverij, 's-Gravenhage.
4. Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering, 4 februari 2000, nummer DBO/1999226863.



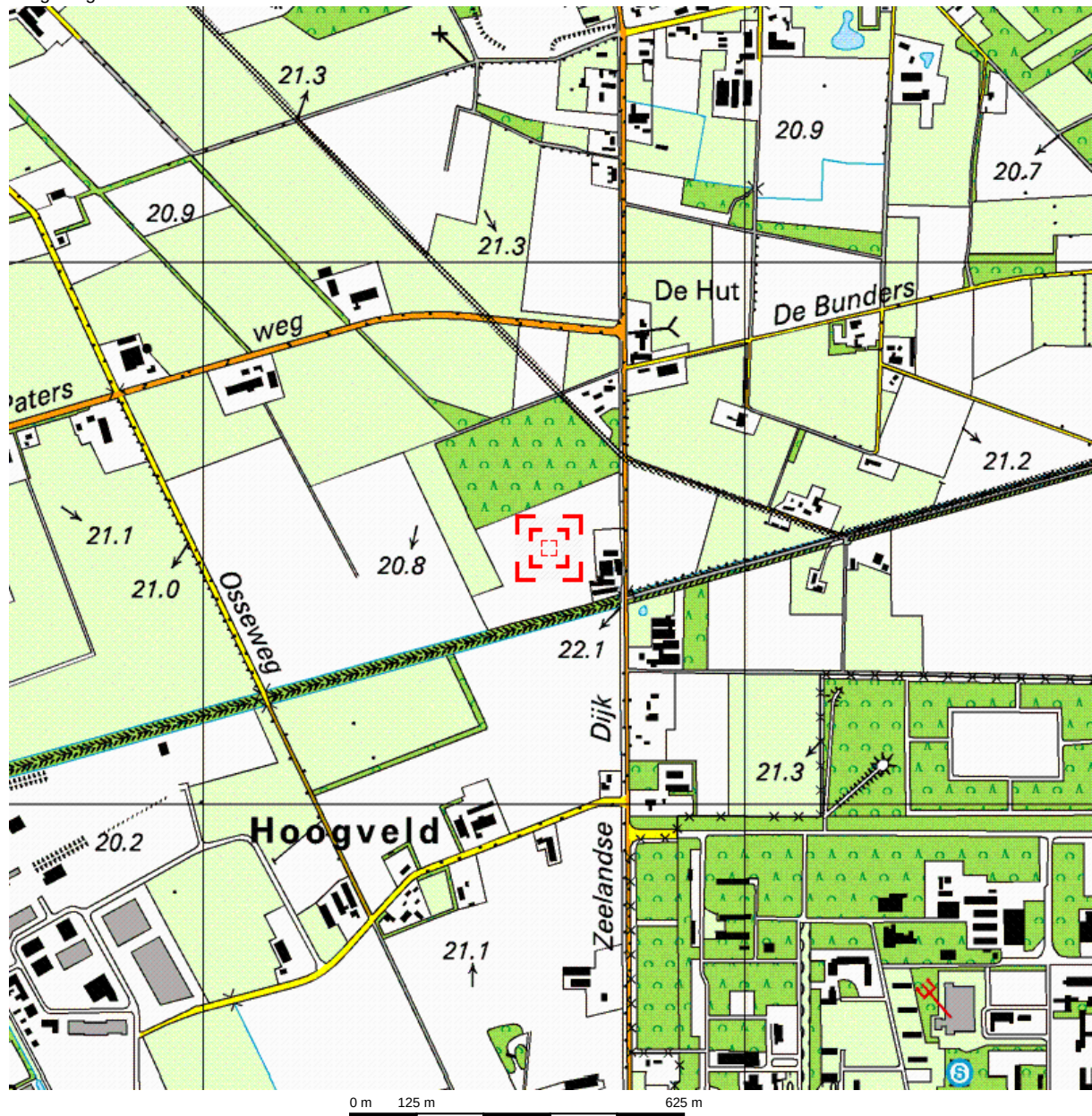
Schaal 1:2500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

UDEN
T
709

Voor een eensluidend uittreksel, EINDHOVEN, 29 juli 2008
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



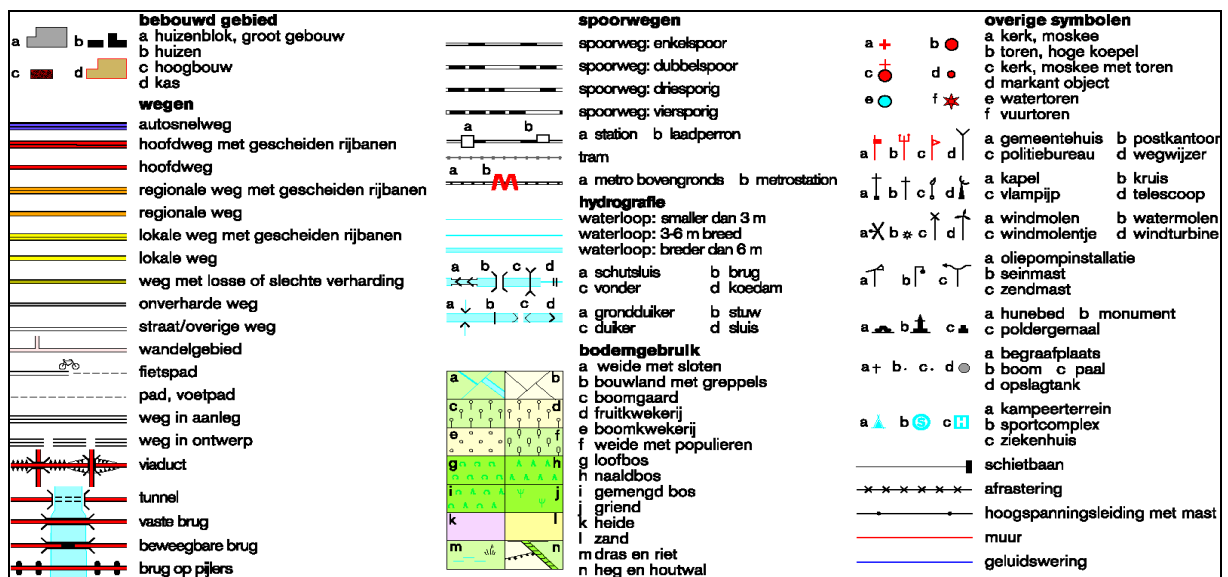
Deze kaart is noordgericht.

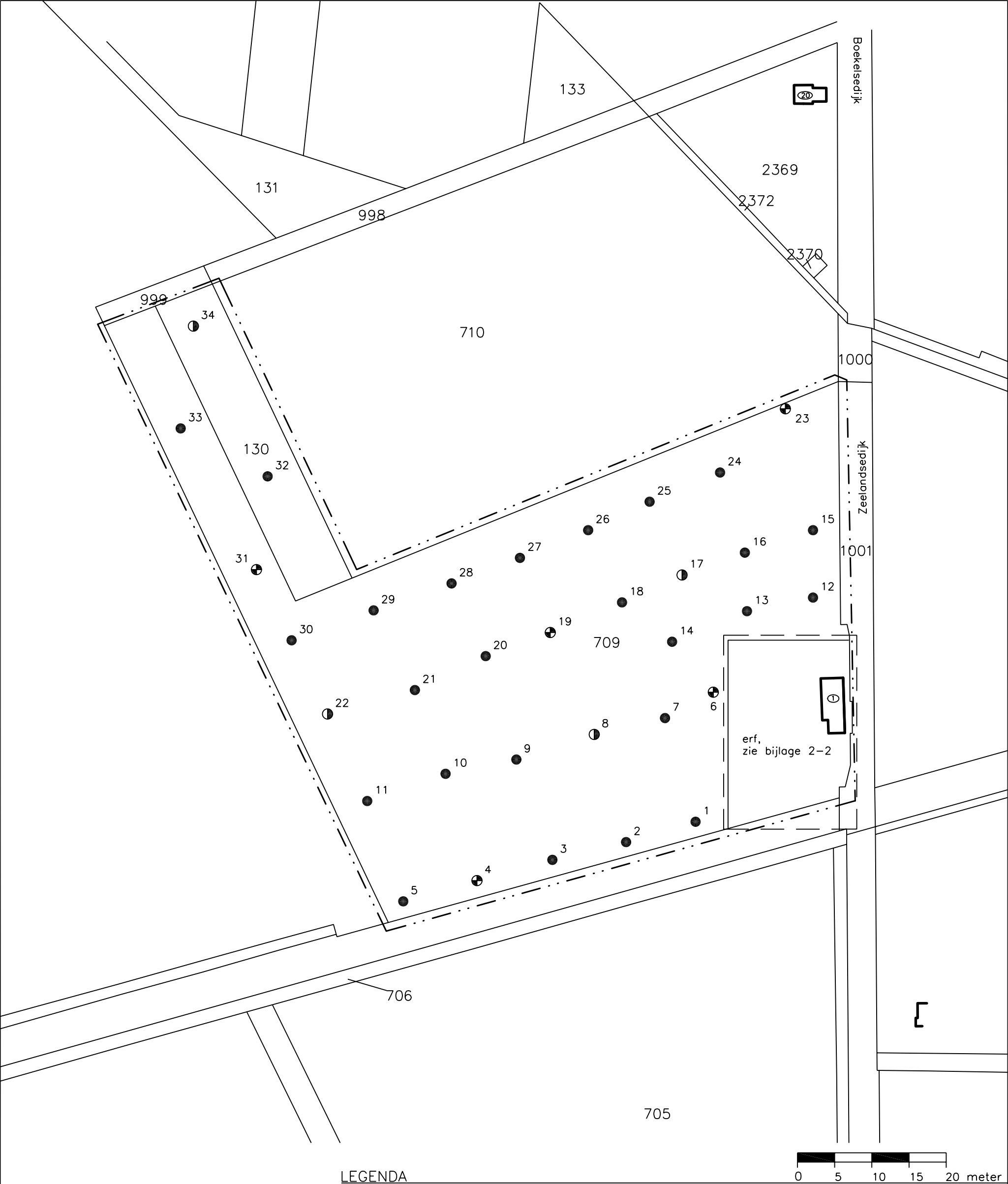
Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object UDEN T 709

Zeelandsedijk 1, 5408 SL VOLKEL

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



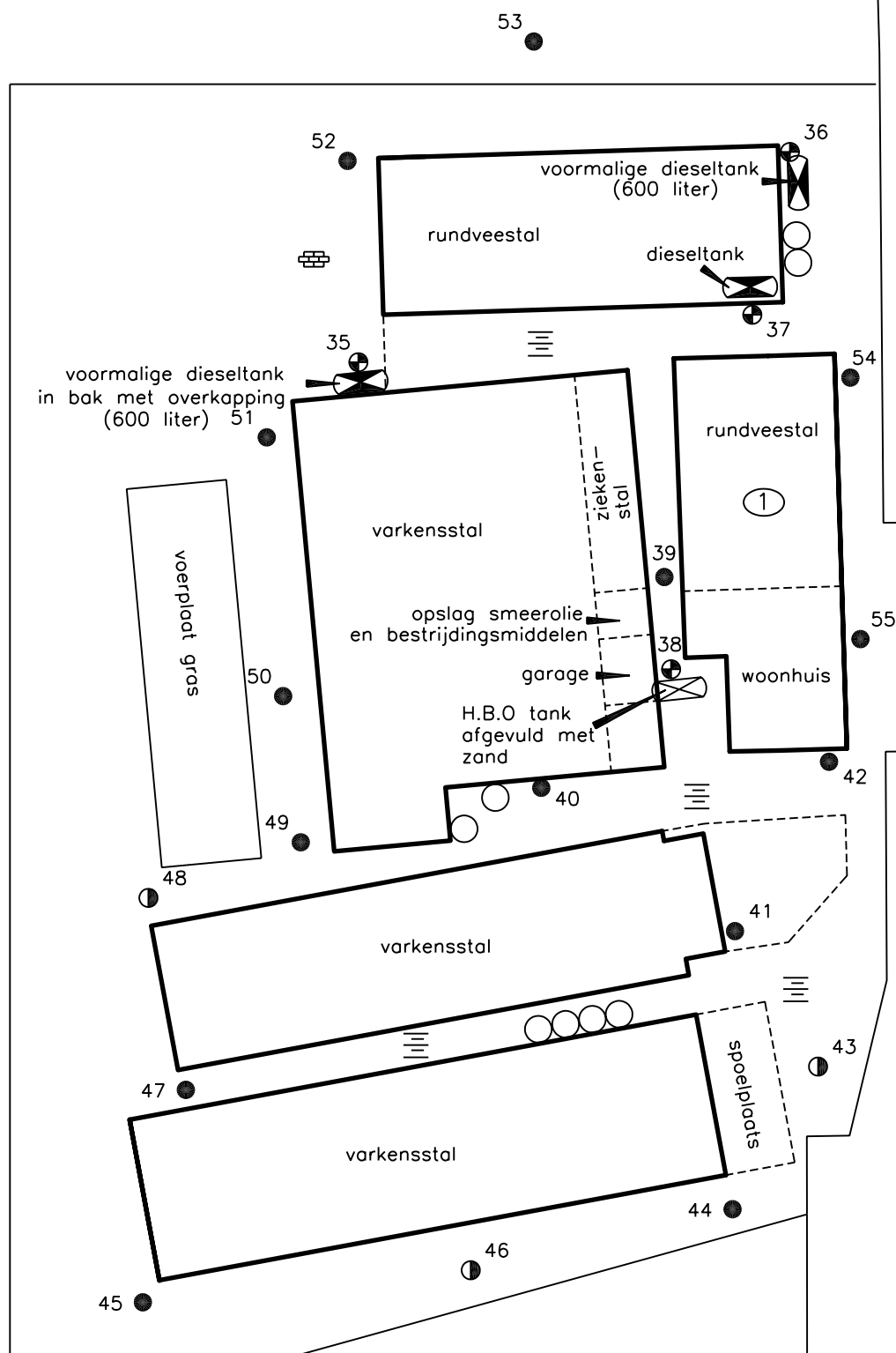


LEGENDA

- Boring (basis 0.0 tot 0.5 meter - mv)
- ⊙ Boring (basis 0.0 tot 2.0 meter - mv)
- ⊕ Boring met peilbuis
- ① Huisnummer
- Bebauwing
- - - Onderzoekslocatie



Tekening : 08.10612-1	Schaal : 1:2000	Gemeente: UDEN
Datum : 14-08-2008	Getekend: MV	Sectie: T
NIPA milieutechniek b.v.	Formaat : A3	Perceelsnr.: 130 en 709
	Projectcode : 10612 Adres : Zeelandsedijk 1 te Volkel	



Zeelandsedijk

LEGENDA

0 5 10 15 20 meter

Aan de maatvoering van deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

①	Huisnummer	●	Boring (basis 0.0 tot 0.5 meter - mv)	≡	Beton	⊗	Bovengrondse tank
—	Bebouwing	◐	Boring (basis 0.0 tot 2.0 meter - mv)	≡	Klinker	⊗	Ondergrondse tank
- - -	Onderzoeklocatie	⊕	Boring met peilbuis				



Tekening : 08.10612-2

Schaal : 1:500

Gemeente: UDEN

Datum : 14-08-2008

Getekend: MV

Sectie: T

NIPA milieutechniek b.v.

Formaat : A4

Perceelsnr.: 130 en 709



Projectcode : 10612

Adres : Zeelandsedijk 1 te Volkel

Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

	>0
	>1
	>10
	>100
	>1000
	>10000

monsters

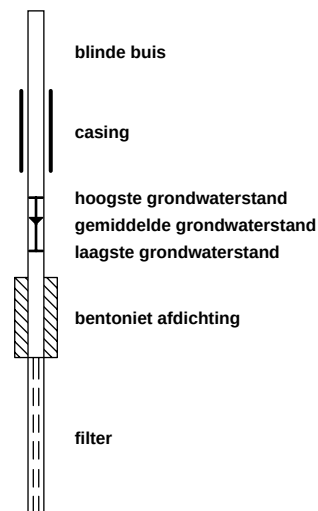
	geroerd monster
	ongeroid monster

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand

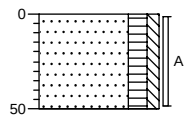
	slib
	water

peilbuis



Boring: 01

GWS:
Opmerking:



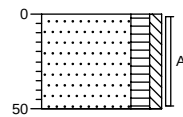
0

Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, donkerbruin

-50

Boring: 02

GWS:
Opmerking:



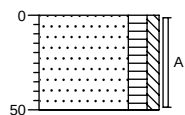
0

Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, donkerbruin

-50

Boring: 03

GWS:
Opmerking:



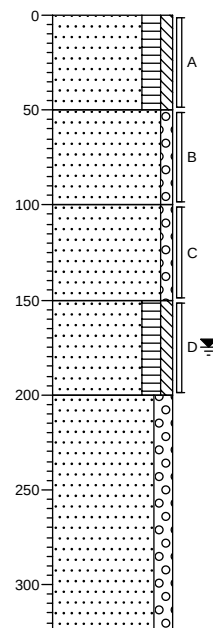
0

Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, donkerbruin

-50

Boring: 04

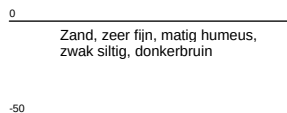
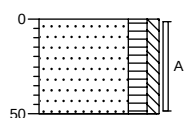
GWS: 175
Opmerking:



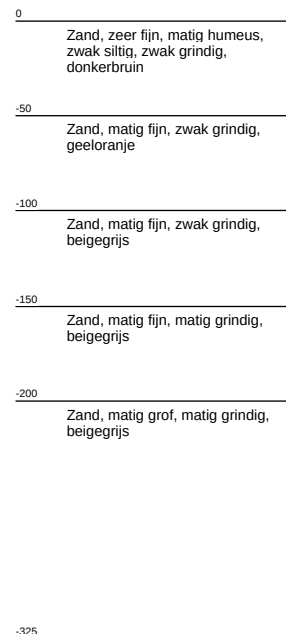
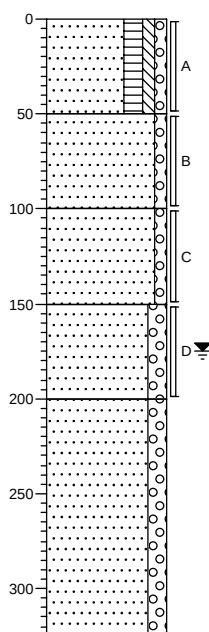
0	Zand, zeer fijn, matig humeus, zwak siltig, donkerbruin
-50	
	Zand, matig fijn, zwak grindig, geeloranje
-100	
	Zand, matig fijn, zwak grindig, beigegeel
-150	
	Zand, zeer fijn, matig humeus, zwak siltig, donkerbruin
-200	
	Zand, matig grof, matig grindig, beigegeel

Boring: 05

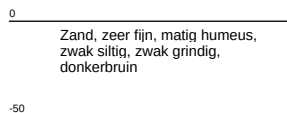
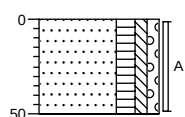
GWS:
Opmerking:

**Boring: 06**

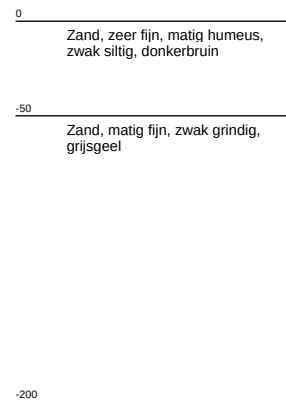
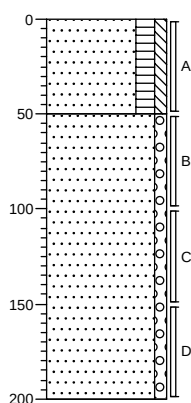
GWS: 175
Opmerking:

**Boring: 07**

GWS:
Opmerking:

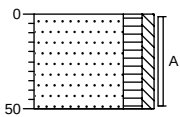
**Boring: 08**

GWS:
Opmerking:



Boring: 09

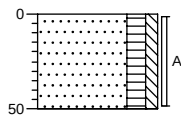
GWS:
Opmerking:



0
Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, donkerbruin
-50

Boring: 10

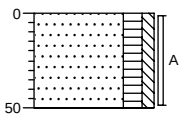
GWS:
Opmerking:



0
Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, donkerbruin
-50

Boring: 11

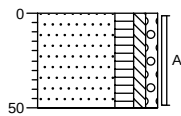
GWS:
Opmerking:



0
Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, donkerbruin
-50

Boring: 12

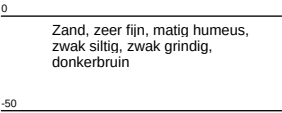
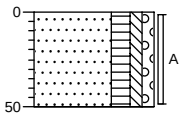
GWS:
Opmerking:



0
Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, zwak grindig,
donkerbruin
-50

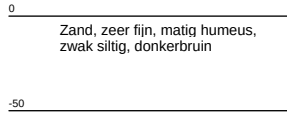
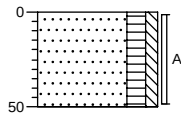
Boring: 13

GWS:
Opmerking:



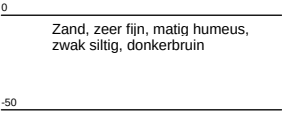
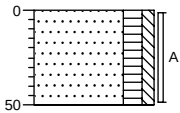
Boring: 14

GWS:
Opmerking:



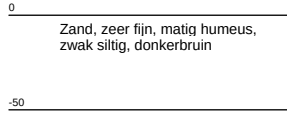
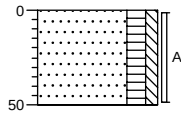
Boring: 15

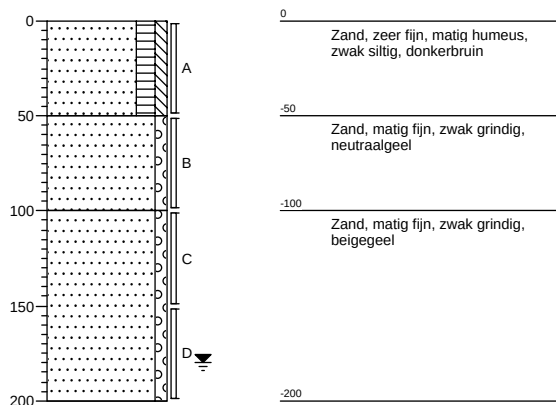
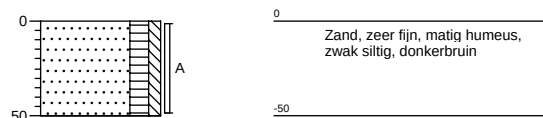
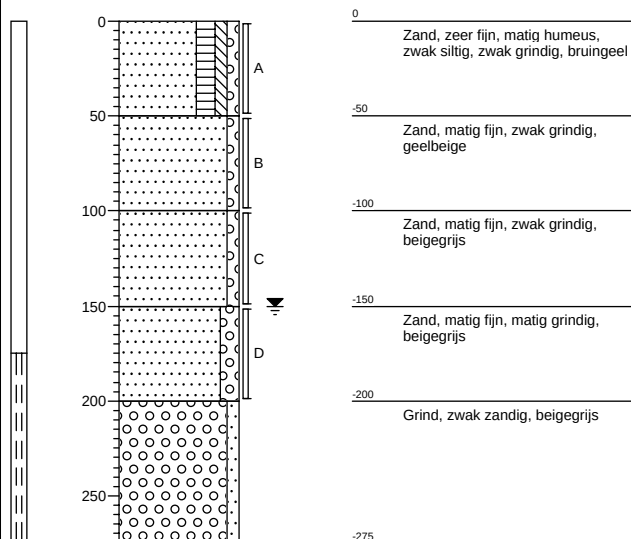
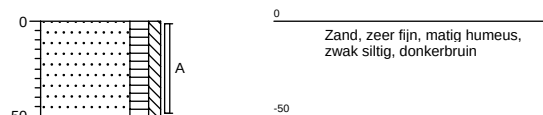
GWS:
Opmerking:



Boring: 16

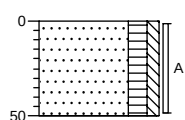
GWS:
Opmerking:



Boring: 17GWS: 180
Opmerking:**Boring: 18**GWS:
Opmerking:**Boring: 19**GWS: 150
Opmerking:**Boring: 20**GWS:
Opmerking:

Boring: 21

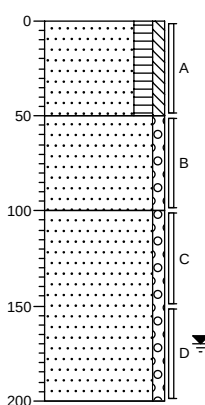
GWS:
Opmerking:



0
Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, donkerbruin
-50

Boring: 22

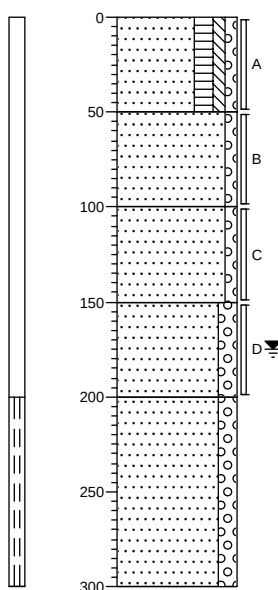
GWS: 170
Opmerking:



0
Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, donkerbruin
-50
Zand, matig fijn, zwak grindig,
geelbeige
-100
Zand, matig fijn, zwak grindig,
beigegeel
-200

Boring: 23

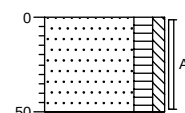
GWS: 175
Opmerking:



0
Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, zwak grindig,
donkerbruin
-50
Zand, matig fijn, zwak grindig,
bruingeel
-100
Zand, matig fijn, zwak grindig,
beigebruin
-150
Zand, matig fijn, matig grindig,
beigegrijs
-200
Zand, matig fijn, matig grindig,
beigegrijs
-300

Boring: 24

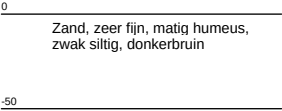
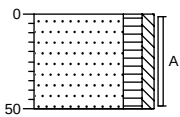
GWS:
Opmerking:



0
Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, donkerbruin
-50

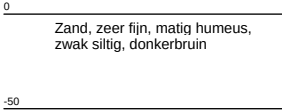
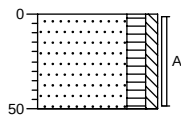
Boring: 25

GWS:
Opmerking:



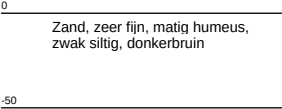
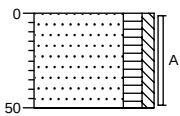
Boring: 26

GWS:
Opmerking:



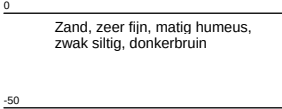
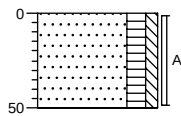
Boring: 27

GWS:
Opmerking:



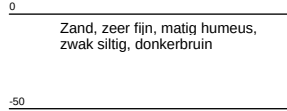
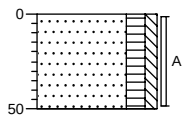
Boring: 28

GWS:
Opmerking:



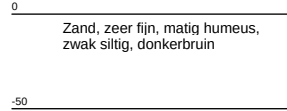
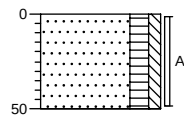
Boring: 29

GWS:
Opmerking:



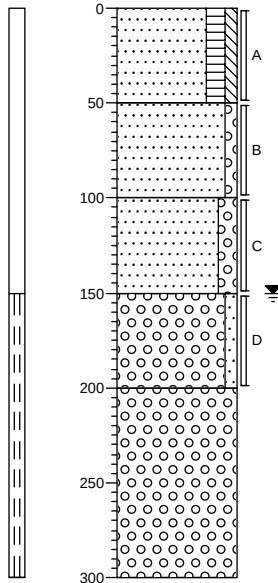
Boring: 30

GWS:
Opmerking:



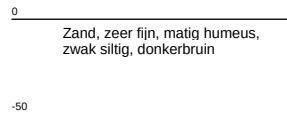
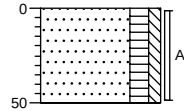
Boring: 31

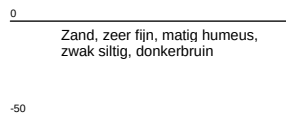
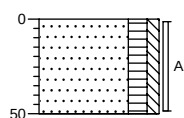
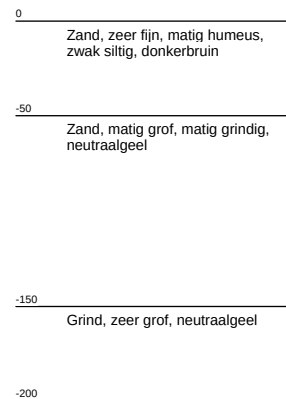
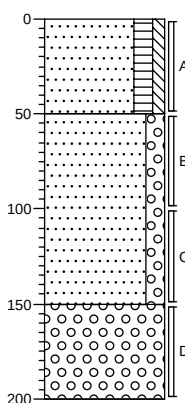
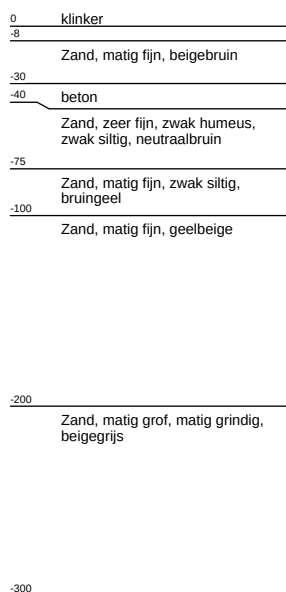
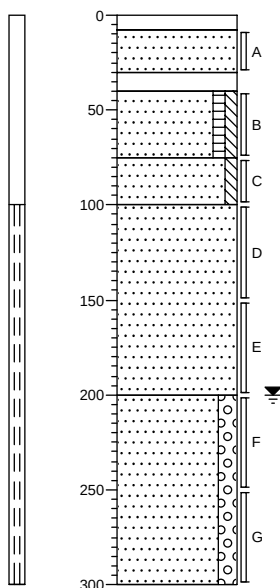
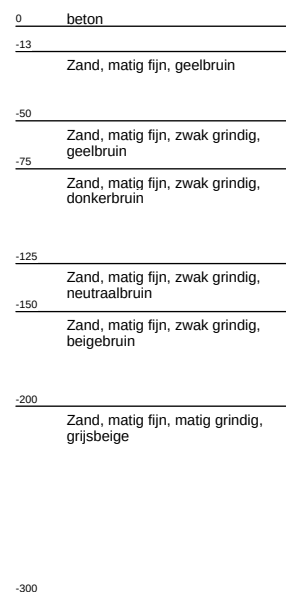
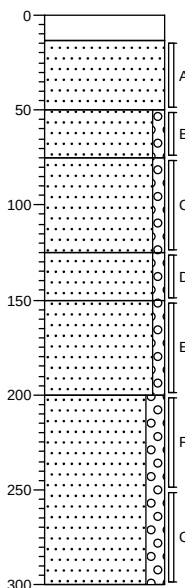
GWS: 150
Opmerking:



Boring: 32

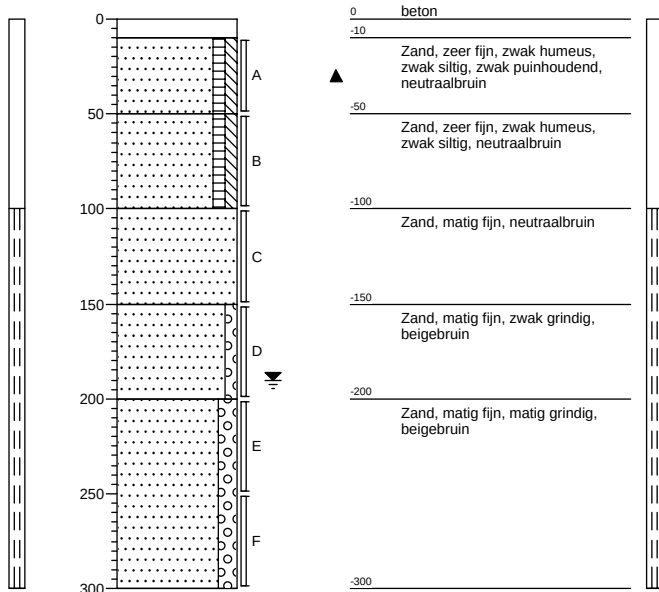
GWS:
Opmerking:



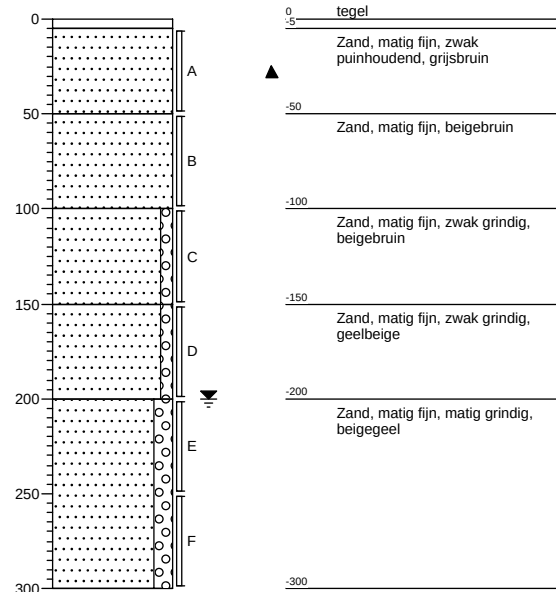
Boring: 33GWS:
Opmerking:**Boring: 34**GWS:
Opmerking:**Boring: 35**GWS: 200
Opmerking:**Boring: 36**GWS: 200
Opmerking:

Boring: 37

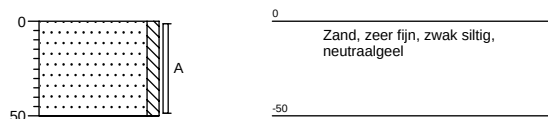
GWS: 190
Opmerking:

**Boring: 38**

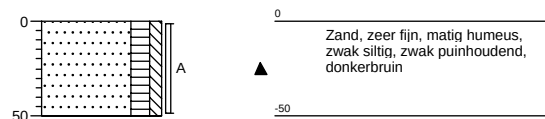
GWS: 200
Opmerking:

**Boring: 39**

GWS:
Opmerking:

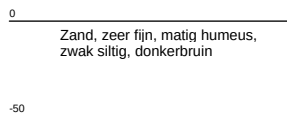
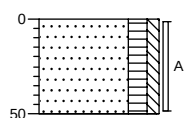
**Boring: 40**

GWS:
Opmerking:

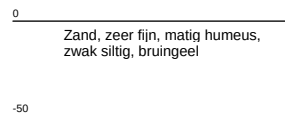
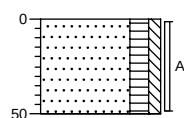


Boring: 41

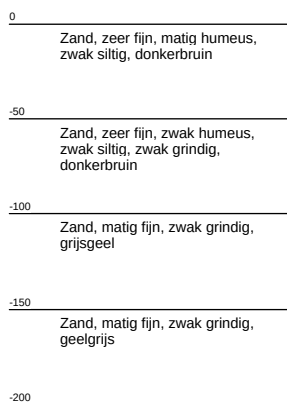
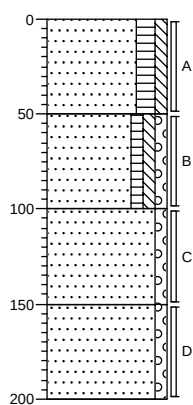
GWS:
Opmerking:

**Boring: 42**

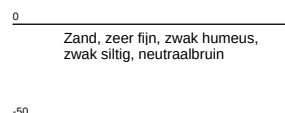
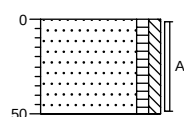
GWS:
Opmerking:

**Boring: 43**

GWS:
Opmerking:

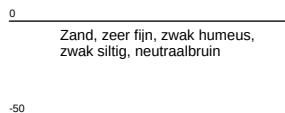
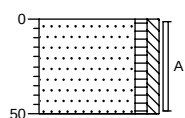
**Boring: 44**

GWS:
Opmerking:

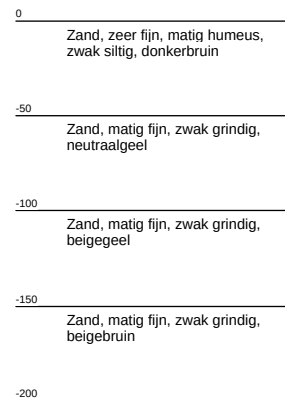
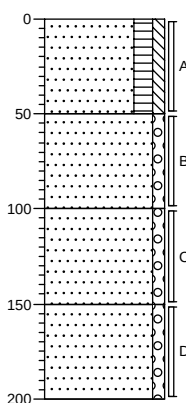


Boring: 45

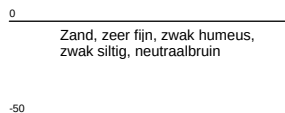
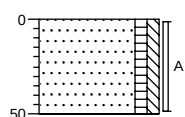
GWS:
Opmerking:

**Boring: 46**

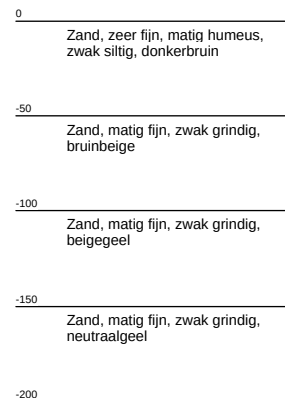
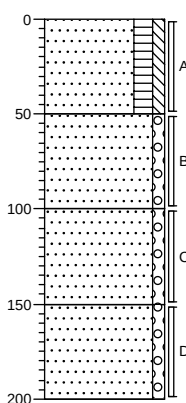
GWS:
Opmerking:

**Boring: 47**

GWS:
Opmerking:

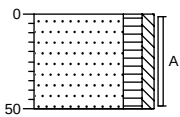
**Boring: 48**

GWS:
Opmerking:



Boring: 49

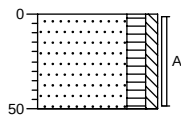
GWS:
Opmerking:



0
Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, donkerbruin
-50

Boring: 50

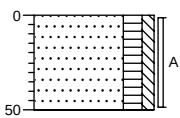
GWS:
Opmerking:



0
Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, donkerbruin
-50

Boring: 51

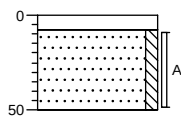
GWS:
Opmerking:



0
Zand, zeer fijn, matig humeus,
zwak siltig, donkerbruin
-50

Boring: 52

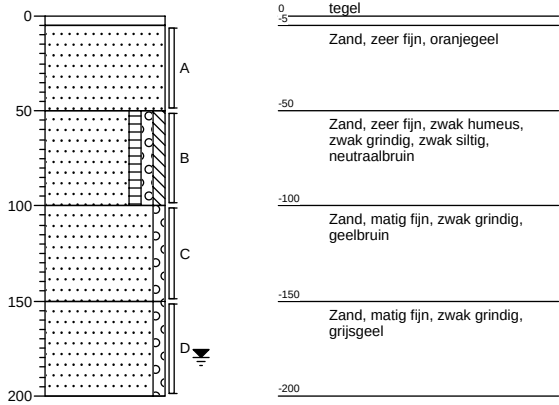
GWS:
Opmerking:



0 klinker
-8
Zand, zeer fijn, zwak siltig,
geeloranje
-50

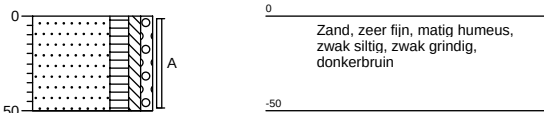
Boring: 53

GWS: 180
Opmerking:



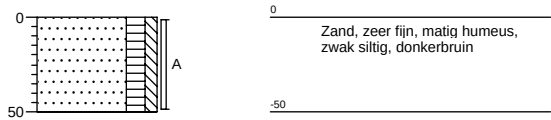
Boring: 54

GWS:
Opmerking:



Boring: 55

GWS:
Opmerking:



ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 263420
Project omschrijving : 10612-ZEELANDEDIJK 1
Opdrachtgever : NIPA Milieutechniek b.v

Monsterreferenties

3283993 = 35-A:35(8-30)
 3283994 = 36-A:36(13-50)
 3283995 = 37-A:37(10-50)

Opgegeven bemon.datum	:	08/08/2008	08/08/2008	08/08/2008
Ontvangstdatum opdracht	:	12/08/2008	12/08/2008	12/08/2008
Monstercode	:	3283993	3283994	3283995
Matrix	:	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S NEN5709 (steekmonster)	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S voorbewerking NEN5709	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droogrest	%	92,6	92,2	79,0
S organische stof (gec. voor lutum)	%	0,7		
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)			

Anorganische parameters - metalen
Metalen ICP-AES:

S barium (Ba)	mg/kg ds
S cadmium (Cd)	mg/kg ds
S kobalt (Co)	mg/kg ds
S koper (Cu)	mg/kg ds
S kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds
S lood (Pb)	mg/kg ds
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds
S nikkel (Ni)	mg/kg ds
S zink (Zn)	mg/kg ds

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	81	< 50	< 50
-------------------------------------	----------	----	------	------

Organische parameters - aromatisch
Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds
S fenanthreen	mg/kg ds
S anthraceen	mg/kg ds
S fluorantheen	mg/kg ds
S benz(a)anthraceen	mg/kg ds
S chryseen	mg/kg ds
S benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds
S indeno(1,2,3cd)pyreen	mg/kg ds
S som PAK (10)	mg/kg ds

Organische parameters - gehalogeneerd
Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds
S PCB -52	mg/kg ds
S PCB -101	mg/kg ds
S PCB -118	mg/kg ds
S PCB -138	mg/kg ds
S PCB -153	mg/kg ds
S PCB -180	mg/kg ds
S som PCBs (6)	mg/kg ds
S som PCBs (7)	mg/kg ds

- Dit analyse-certificaat is nog niet gevalideerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 263420
Project omschrijving : 10612-ZEELANDEDIJK 1
Opdrachtgever : NIPA Milieutechniek b.v

Monsterreferenties

3283996 = 38-E:38(200-250)

3283997 = MM1:08(0-50)+10(0-50)+02(0-50)+03(0-50)+04(0-50)+09(0-50)+05(0-50)+01(0-50)+07(0-50)+06(0-50)

Opgegeven bemon.datum	:	08/08/2008	08/08/2008
Ontvangstdatum opdracht	:	12/08/2008	12/08/2008
Monstercode	:	3283996	3283997
Matrix	:	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S NEN5709 (steekmonster)	uitgevoerd	uitgevoerd
S voorbewerking NEN5709	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droogrest	%	86,3	86,6
S organische stof (gec. voor lutum)	%		4,7
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)		2,4

Anorganische parameters - metalen

Metalen ICP-AES:

S barium (Ba)	mg/kg ds	16
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,41
S kobalt (Co)	mg/kg ds	1,4
S koper (Cu)	mg/kg ds	19
S kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	10
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 0,7
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	4
S zink (Zn)	mg/kg ds	45

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 50	55
-------------------------------------	----------	------	----

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,10
S fenanthreen	mg/kg ds	< 0,10
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,10
S fluorantheen	mg/kg ds	< 0,10
S benz(a)anthraceen	mg/kg ds	< 0,10
S chryseen	mg/kg ds	< 0,10
S benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	< 0,10
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0,10
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0,10
S indeno(1,2,3cd)pyreen	mg/kg ds	< 0,10
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,70

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,01
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,01
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,01
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,01
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,01
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,01
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,01
S som PCBs (6)	mg/kg ds	0,04
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,05

- Dit analyse-certificaat is nog niet gevalideerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	: 263420
Project omschrijving	: 10612-ZEELANDEDIJK 1
Opdrachtgever	: NIPA Milieutechniek b.v

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum)

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het in het analyse certificaat gerapporteerde gehalte lutum. Indien het lutum gehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutum gehalte van 5,4% (gemiddeld lutum gehalte Nederlandse bodem, AS 3010, prestatieblad organische stof gehalte in grond).

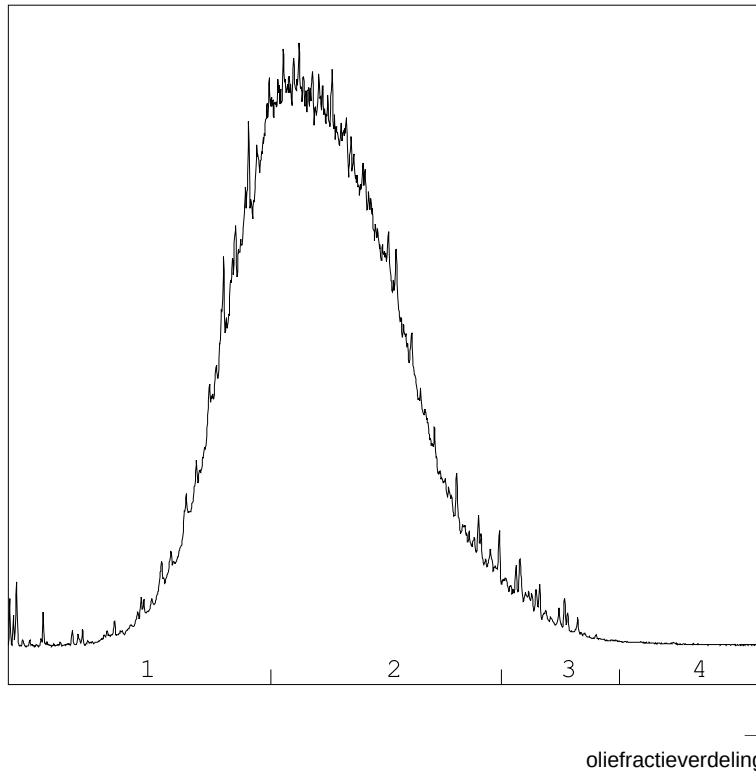
Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3283993
Uw referentie : 35-A:35(8-30)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	27 %
2) fractie C20 t/m C29	70 %
3) fractie C30 t/m C35	3 %
4) fractie C36 t/m C40	<1 %

totale minerale olie gehalte: 81 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

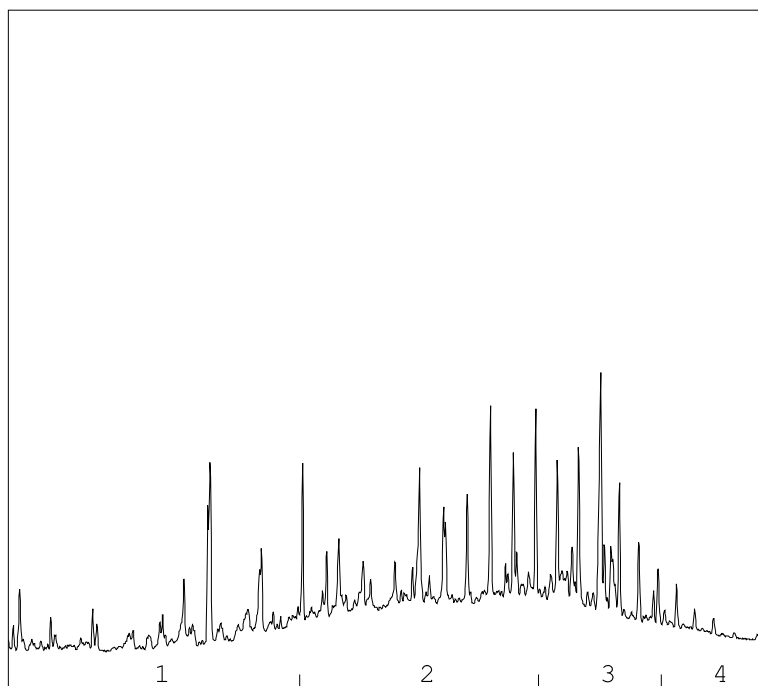
De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3283994
Uw referentie : 36-A:36(13-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM


→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	4 %
2) fractie C20 t/m C29	57 %
3) fractie C30 t/m C35	35 %
4) fractie C36 t/m C40	4 %

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlammionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

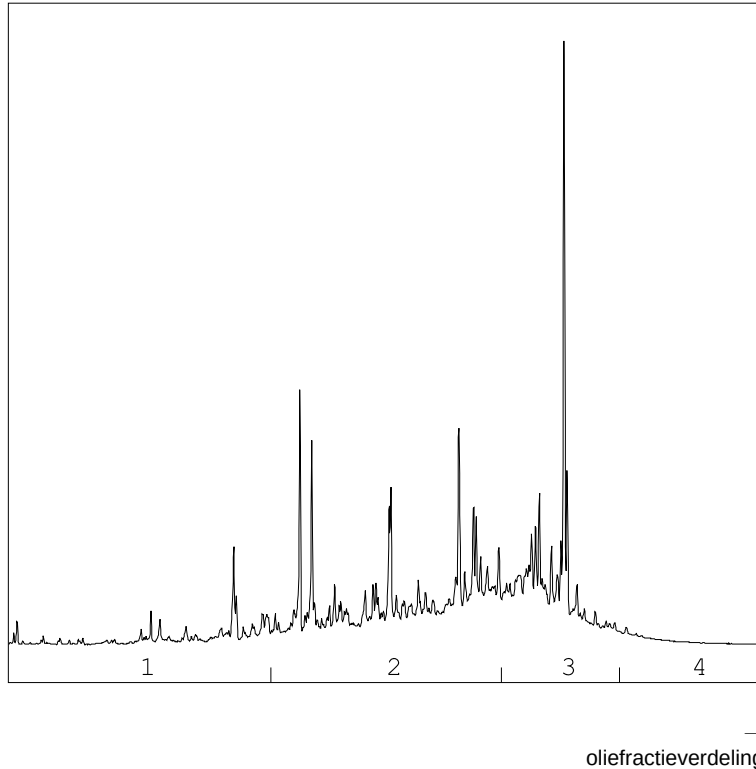
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3283995
Uw referentie : 37-A:37(10-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	7 %
2) fractie C20 t/m C29	53 %
3) fractie C30 t/m C35	37 %
4) fractie C36 t/m C40	3 %

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

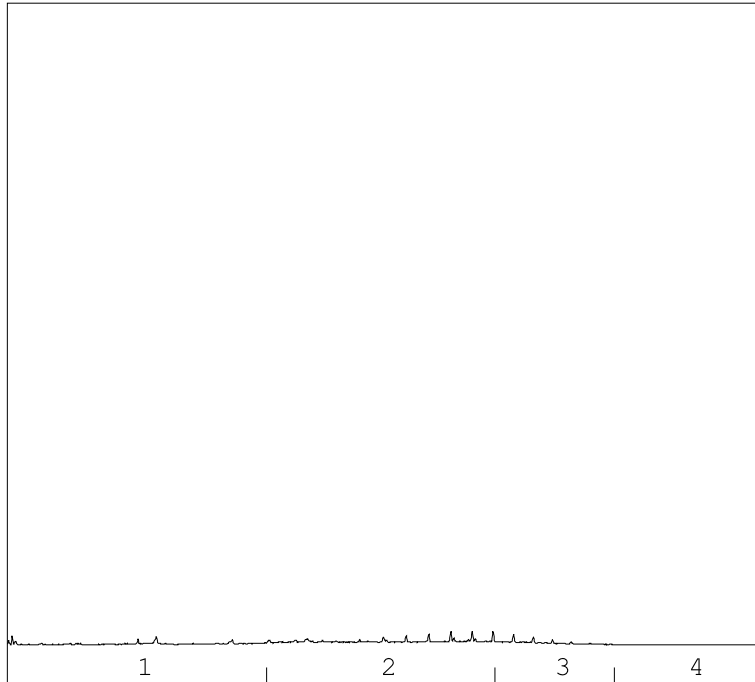
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3283996
Uw referentie : 38-E:38(200-250)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

- | | |
|------------------------|------|
| 1) fractie C10 t/m C19 | 9 % |
| 2) fractie C20 t/m C29 | 72 % |
| 3) fractie C30 t/m C35 | 19 % |
| 4) fractie C36 t/m C40 | <1 % |

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

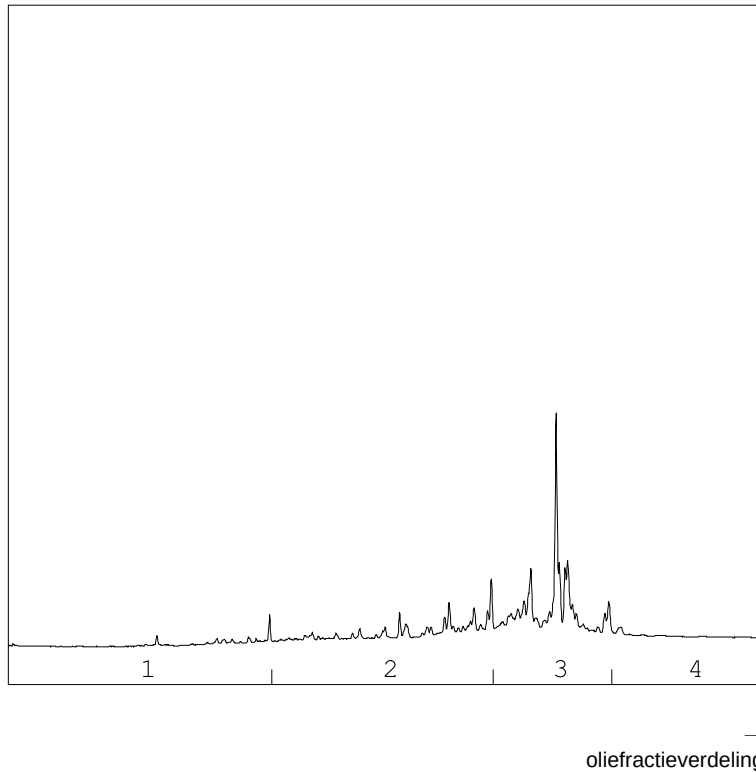
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3283997
Uw referentie : MM1:08(0-50)+10(0-50)+02(0-50)+03(0-50)+04(0-50)+09(0-50)+05(0-50)+01(0-50)+07(0-50)+06(0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	5 %
2) fractie C20 t/m C29	33 %
3) fractie C30 t/m C35	54 %
4) fractie C36 t/m C40	8 %

totale minerale olie gehalte: 55 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 263851
Project omschrijving : 10612-ZEELANDESEDIJK 1
Opdrachtgever : NIPA Milieutechniek b.v

Monsterreferenties

3383533 = 23-PB23-1

3383534 = 31-PB31-1

3383535 = 19-PB19-1

Opgegeven bemon.datum	:	13/08/2008	13/08/2008	13/08/2008
Ontvangstdatum opdracht	:	14/08/2008	14/08/2008	14/08/2008
Monstercode	:	3383533	3383534	3383535
Matrix	:	Grondwater	Grondwater	Grondwater

Anorganische parameters - metalen

Metalen ICP-MS (opgelost):

S barium (Ba)	µg/l	110	37	130
S cadmium (Cd)	µg/l	0,7	0,4	0,7
S kobalt (Co)	µg/l	< 0,8	< 0,8	7,3
S koper (Cu)	µg/l	12	13	12
S kwik (Hg)	µg/l	< 0,04	< 0,04	< 0,04
S lood (Pb)	µg/l	5	3	2
S molybdeen (Mo)	µg/l	< 1	< 1	< 1
S nikkel (Ni)	µg/l	2	1	17
S zink (Zn)	µg/l	81	17	45

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	< 100	< 100	< 100
-------------------------------------	------	-------	-------	-------

Organische parameters - aromatisch

Vluchtige aromaten:

S styreen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S benzeen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S xyleen (ortho)	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S xylenen (som m+p)	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S naftaleen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S som xylenen	µg/l	0,3	0,3	0,3
S som aromaten BTEXSN	µg/l	1,0	1,0	1,0

Organische parameters - gehalogeneerd

Vluchtige chlooralifaten:

S dichloormethaan	µg/l	< 1,0	< 1,0	< 1,0
S 1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,2-dichlooretheen (trans)	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,2-dichlooretheen (cis)	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,1-dichloorpropan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S 1,2-dichloorpropan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,3-dichloorpropan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S trichloormethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S tetrachloormethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S 1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S 1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S trichlooretheen	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S tetrachlooretheen	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S vinylchloride	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S tribroommethaan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S som dichloorpropanen	µg/l	0,8	0,8	0,8
S som C+T dichlooretheen	µg/l	0,7	0,7	0,7
S som chlooralifaten	µg/l	4,3	4,3	4,3

- Dit analyse-certificaat is nog niet gevalideerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

Ref.: 263851_auto-email_v3

EEN BETROUWBARE WAARDE

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 263851
Project omschrijving : 10612-ZEELANDESEDIJK 1
Opdrachtgever : NIPA Milieutechniek b.v

Monsterreferenties

3383536 = 04-PB04-1

3383537 = 06-PB06-1

3383538 = 35-PB35-1

Opgegeven bemon.datum	:	13/08/2008	13/08/2008	13/08/2008
Ontvangstdatum opdracht	:	14/08/2008	14/08/2008	14/08/2008
Monstercode	:	3383536	3383537	3383538
Matrix	:	Grondwater	Grondwater	Grondwater

Anorganische parameters - metalen
Metalen ICP-MS (opgelost):

S barium (Ba)	µg/l	98	58	17
S cadmium (Cd)	µg/l	0,3	0,2	< 0,1
S kobalt (Co)	µg/l	1,3	< 0,8	< 0,8
S koper (Cu)	µg/l	14	26	6
S kwik (Hg)	µg/l	< 0,04	< 0,04	< 0,04
S lood (Pb)	µg/l	3	2	< 1
S molybdeen (Mo)	µg/l	< 1	< 1	2
S nikkel (Ni)	µg/l	2	2	1
S zink (Zn)	µg/l	22	< 4	< 4

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	< 100	< 100	< 100
-------------------------------------	------	-------	-------	-------

Organische parameters - aromatisch
Vluchtige aromaten:

S styreen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S benzeen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S xyleen (ortho)	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S xylenen (som m+p)	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S naftaleen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S som xylenen	µg/l	0,3	0,3	0,3
S som aromaten BTEXSN	µg/l	1,0	1,0	1,0

Organische parameters - gehalogeneerd
Vluchtige chlooralifaten:

S dichloormethaan	µg/l	< 1,0	< 1,0	< 1,0
S 1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,2-dichlooretheen (trans)	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,2-dichlooretheen (cis)	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,1-dichloorpropaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S 1,2-dichloorpropaan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,3-dichloorpropaan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S trichloormethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S tetrachloormethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S 1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S 1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S trichlooretheen	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S tetrachlooretheen	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S vinylchloride	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S tribroommethaan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S som dichloorpropanen	µg/l	0,8	0,8	0,8
S som C+T dichlooretheen	µg/l	0,7	0,7	0,7
S som chlooralifaten	µg/l	4,3	4,3	4,3

- Dit analyse-certificaat is nog niet gevalideerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 263851
Project omschrijving : 10612-ZEELANDESEDIJK 1
Opdrachtgever : NIPA Milieutechniek b.v

Monsterreferenties

3383539 = 37-PB37-1

3383540 = 36-PB36-1

3383541 = 38-PB38-1

Opgegeven bemon.datum	:	13/08/2008	13/08/2008	13/08/2008
Ontvangstdatum opdracht	:	14/08/2008	14/08/2008	14/08/2008
Monstercode	:	3383539	3383540	3383541
Matrix	:	Grondwater	Grondwater	Grondwater

Anorganische parameters - metalen

Metalen ICP-MS (opgelost):

S barium (Ba)	µg/l	< 4	28	6
S cadmium (Cd)	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S kobalt (Co)	µg/l	2,9	< 0,8	< 0,8
S koper (Cu)	µg/l	3	8	2
S kwik (Hg)	µg/l	< 0,04	< 0,04	< 0,04
S lood (Pb)	µg/l	< 1	< 1	< 1
S molybdeen (Mo)	µg/l	3	1	< 1
S nikkel (Ni)	µg/l	< 1	< 1	1
S zink (Zn)	µg/l	8	< 4	< 4

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	< 100	< 100	< 100
-------------------------------------	------	-------	-------	-------

Organische parameters - aromatisch

Vluchtige aromaten:

S styreen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S benzeen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S xyleen (ortho)	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S xylenen (som m+p)	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S naftaleen	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2
S som xylenen	µg/l	0,3	0,3	0,3
S som aromaten BTEXSN	µg/l	1,0	1,0	1,0

Organische parameters - gehalogeneerd

Vluchtige chlooralifaten:

S dichloormethaan	µg/l	< 1,0	< 1,0	< 1,0
S 1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,2-dichlooretheen (trans)	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,2-dichlooretheen (cis)	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,1-dichloorpropan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S 1,2-dichloorpropan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S 1,3-dichloorpropan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S trichloormethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S tetrachloormethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S 1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S 1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S trichlooretheen	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S tetrachlooretheen	µg/l	< 0,1	< 0,1	< 0,1
S vinylchloride	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S tribroommethaan	µg/l	< 0,5	< 0,5	< 0,5
S som dichloorpropanen	µg/l	0,8	0,8	0,8
S som C+T dichlooretheen	µg/l	0,7	0,7	0,7
S som chlooralifaten	µg/l	4,3	4,3	4,3

- Dit analyse-certificaat is nog niet gevalideerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

Ref.: 263851_auto-email_v3

EEN BETROUWBARE WAARDE

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	263851
Project omschrijving	:	10612-ZEELANDEDIJK 1
Opdrachtgever	:	NIPA Milieutechniek b.v

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

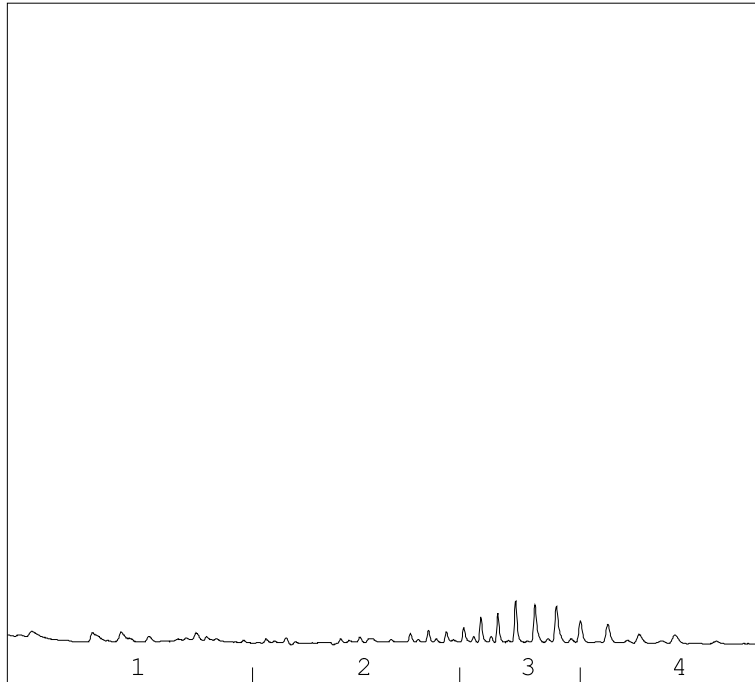
De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

EEN BETROUWBARE WAARDE

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383533
Uw referentie : 23-PB23-1
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	31 %
2) fractie C20 t/m C29	15 %
3) fractie C30 t/m C35	38 %
4) fractie C36 t/m C40	15 %

totale minerale olie gehalte: <100 µg/l

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

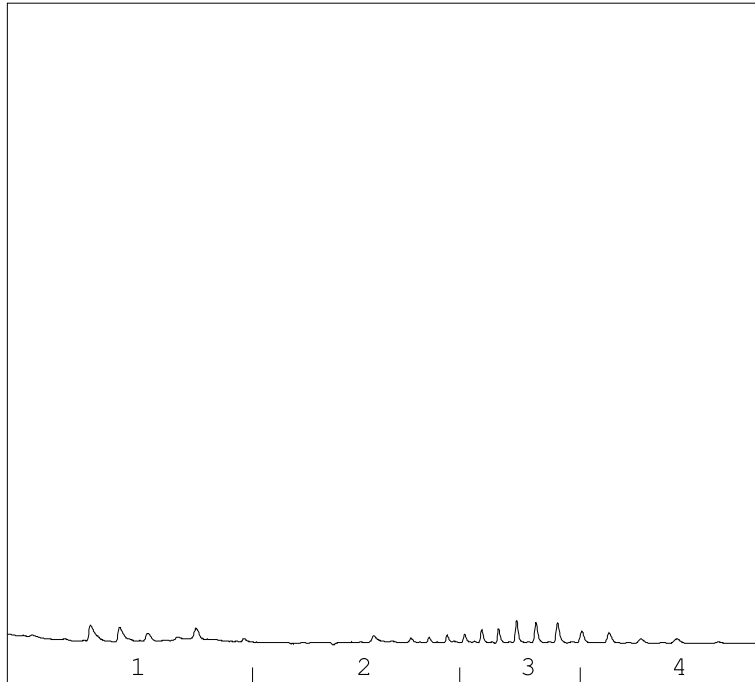
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383534
Uw referentie : 31-PB31-1
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	91 %
2) fractie C20 t/m C29	<1 %
3) fractie C30 t/m C35	<1 %
4) fractie C36 t/m C40	10 %

totale minerale olie gehalte: <100 µg/l

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlammionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

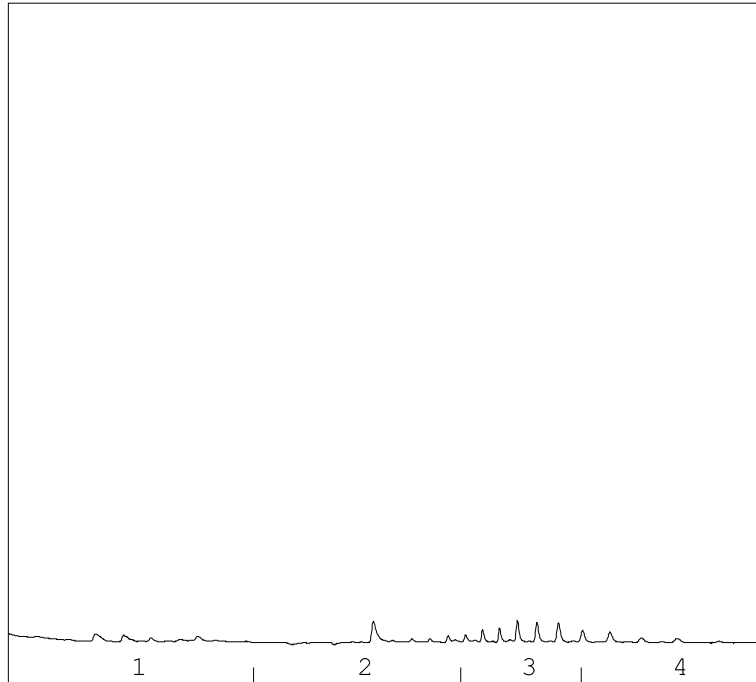
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383535
Uw referentie : 19-PB19-1
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	45 %
2) fractie C20 t/m C29	28 %
3) fractie C30 t/m C35	<1 %
4) fractie C36 t/m C40	27 %

totale minerale olie gehalte: <100 µg/l

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

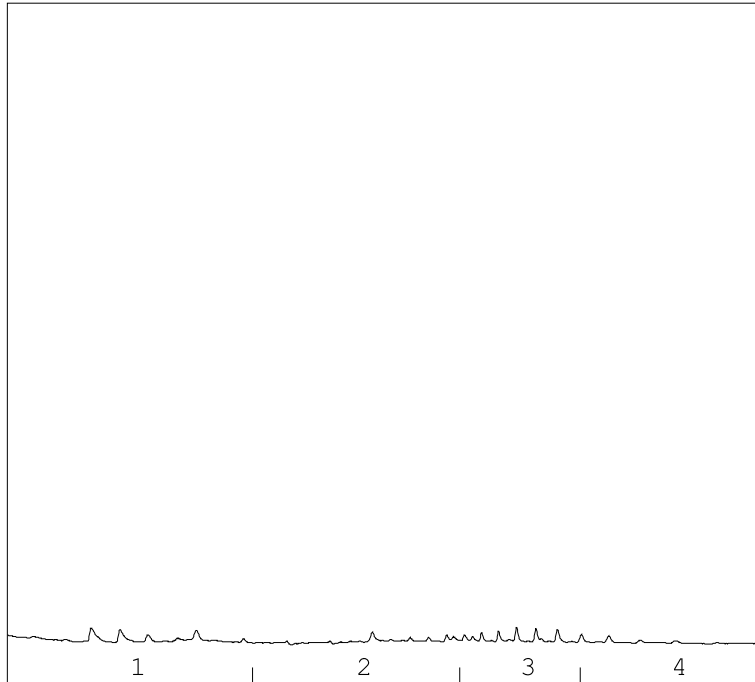
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383536
Uw referentie : 04-PB04-1
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	50 %
2) fractie C20 t/m C29	46 %
3) fractie C30 t/m C35	2 %
4) fractie C36 t/m C40	2 %

totale minerale olie gehalte: <100 µg/l

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

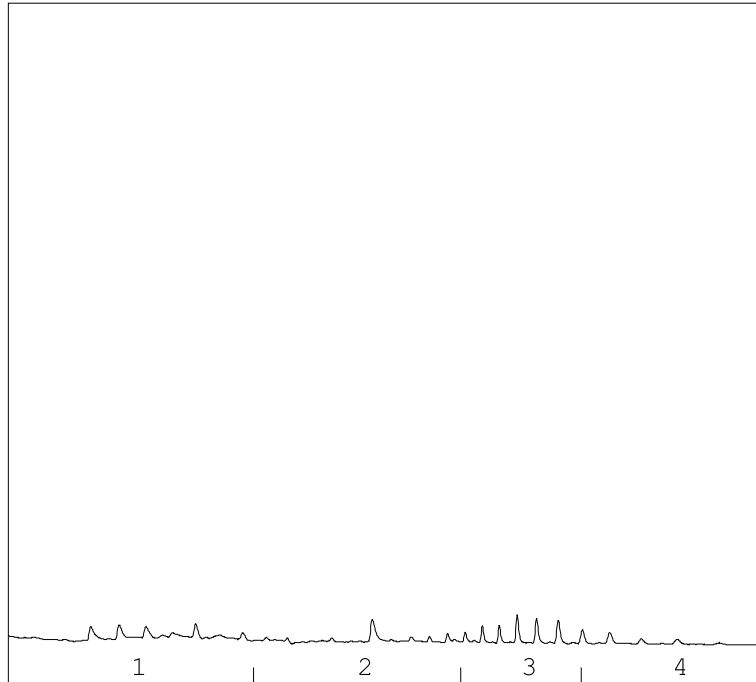
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383537
Uw referentie : 06-PB06-1
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	58 %
2) fractie C20 t/m C29	42 %
3) fractie C30 t/m C35	<1 %
4) fractie C36 t/m C40	<1 %

totale minerale olie gehalte: <100 µg/l

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

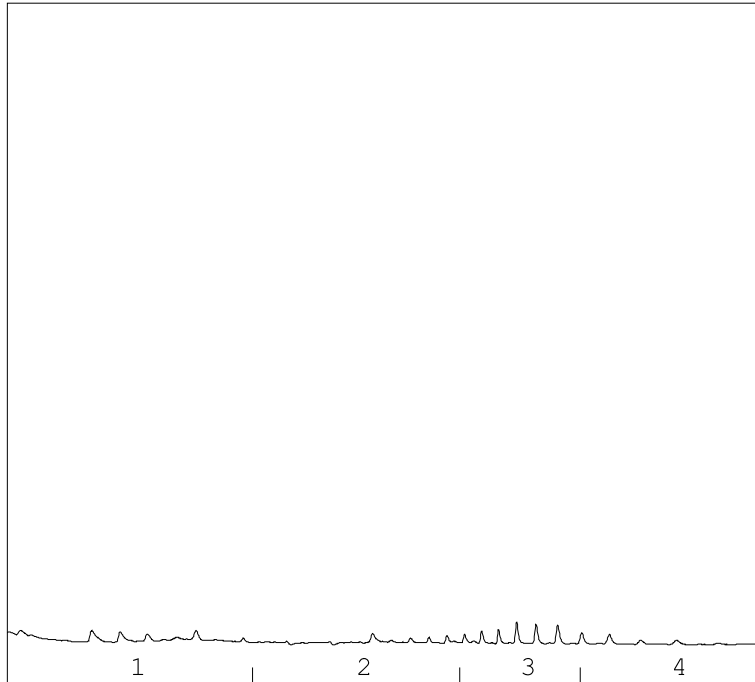
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383538
Uw referentie : 35-PB35-1
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	100 %
2) fractie C20 t/m C29	<1 %
3) fractie C30 t/m C35	<1 %
4) fractie C36 t/m C40	<1 %

totale minerale olie gehalte: <100 µg/l

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

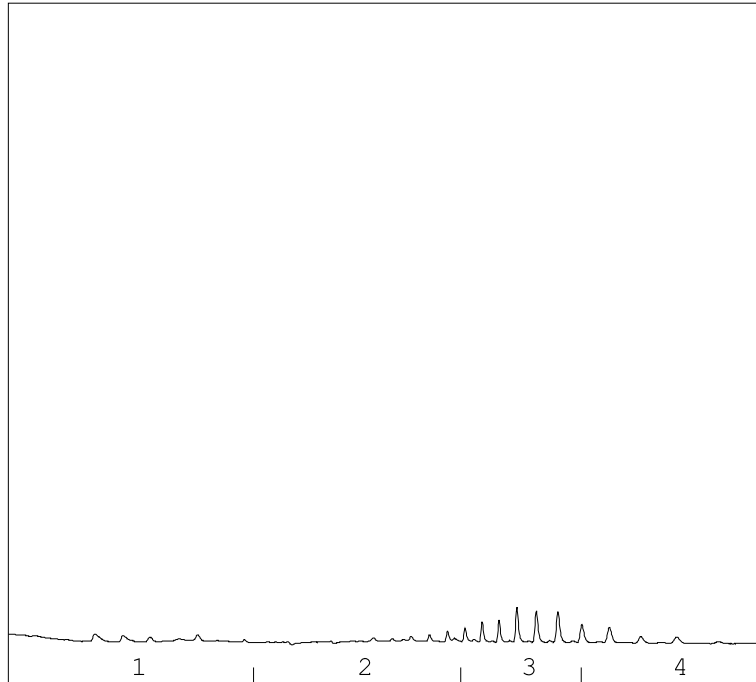
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383539
Uw referentie : 37-PB37-1
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	42 %
2) fractie C20 t/m C29	29 %
3) fractie C30 t/m C35	20 %
4) fractie C36 t/m C40	9 %

totale minerale olie gehalte: <100 µg/l

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

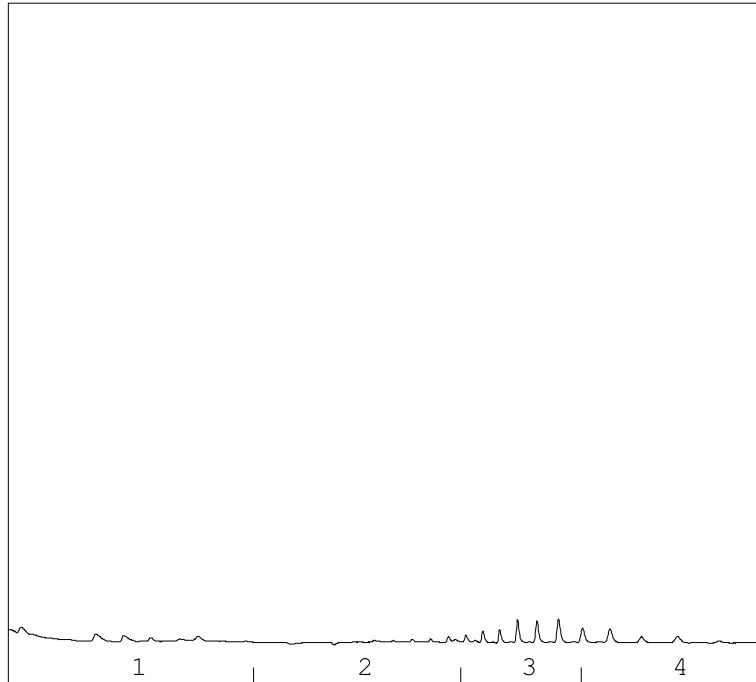
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383540
Uw referentie : 36-PB36-1
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	72 %
2) fractie C20 t/m C29	1 %
3) fractie C30 t/m C35	<1 %
4) fractie C36 t/m C40	27 %

totale minerale olie gehalte: <100 µg/l

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

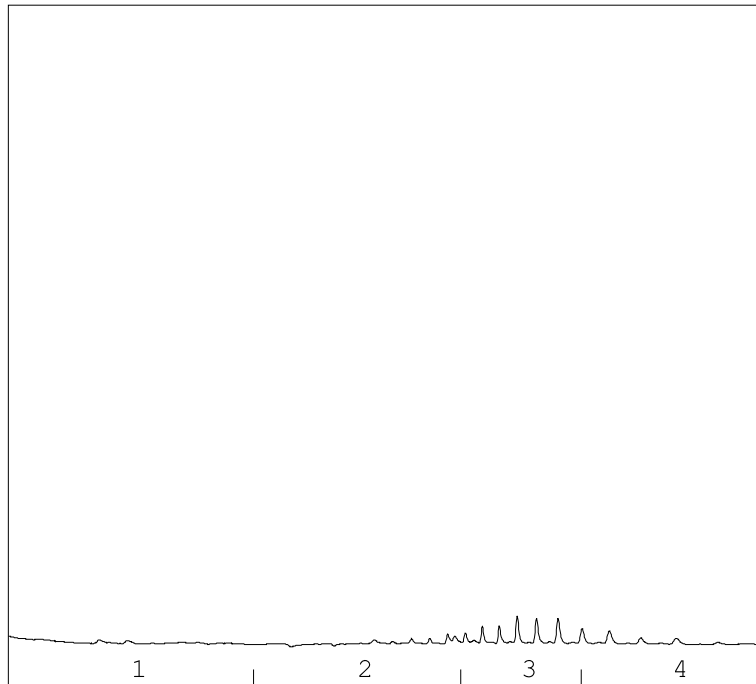
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383541
Uw referentie : 38-PB38-1
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	18 %
2) fractie C20 t/m C29	20 %
3) fractie C30 t/m C35	19 %
4) fractie C36 t/m C40	43 %

totale minerale olie gehalte: <100 µg/l

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	: 263851
Project omschrijving	: 10612-ZEELANDEDIJK 1
Opdrachtgever	: NIPA Milieutechniek b.v

Houdbaarheid- & conserveringsopmerkingen

De onderstaande constatering(en) wijzen op een afwijking van het SIKB-protocol 3001 (Conserveringsmethoden en conserveringstermijnen van milieumonsters). Deze afwijking resulteert in de volgende voorgeschreven opmerking: *"Er zijn verschillen met de richtlijnen geconstateerd die de betrouwbaarheid van de gemarkeerde resultaten in dit analyserapport mogelijk hebben beïnvloed."* Deze bijlage vormt samen met andere bijlagen, tabellen en het voorblad, een integraal onderdeel van dit analyse-certificaat.

Uw referentie	: 23-PB23-1
Monstercode	: 3383533

Opmerking(en) by analyse(s):

Vinylchloride:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,1-Dichlooretheen:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Chlooralifaten:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Aromaten (BTEXXN):	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Styreen:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,3-Dichloorpropaan:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Tribroommethaan:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.

Uw referentie	: 31-PB31-1
Monstercode	: 3383534

Opmerking(en) by analyse(s):

Vinylchloride:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,1-Dichlooretheen:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Chlooralifaten:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Aromaten (BTEXXN):	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Styreen:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,3-Dichloorpropaan:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Tribroommethaan:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.

Uw referentie	: 19-PB19-1
Monstercode	: 3383535

Opmerking(en) by analyse(s):

Vinylchloride:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,1-Dichlooretheen:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Chlooralifaten:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Aromaten (BTEXXN):	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Styreen:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,3-Dichloorpropaan:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Tribroommethaan:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.

Uw referentie	: 04-PB04-1
Monstercode	: 3383536

Opmerking(en) by analyse(s):

Vinylchloride:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,1-Dichlooretheen:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Chlooralifaten:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Aromaten (BTEXXN):	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Styreen:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,3-Dichloorpropaan:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Tribroommethaan:	- De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 263851
Project omschrijving : 10612-ZEELANDEDIJK 1
Opdrachtgever : NIPA Milieutechniek b.v

Uw referentie : 06-PB06-1
Monstercode : 3383537

Opmerking(en) by analyse(s):

Vinylchloride: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,1-Dichlooretheen: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Chlooralifaten: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Aromaten (BTEXN): - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Styreen: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,3-Dichloorpropan: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Tribroommethaan: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.

Uw referentie : 35-PB35-1
Monstercode : 3383538

Opmerking(en) by analyse(s):

Vinylchloride: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,1-Dichlooretheen: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Chlooralifaten: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Aromaten (BTEXN): - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Styreen: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,3-Dichloorpropan: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Tribroommethaan: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.

Uw referentie : 37-PB37-1
Monstercode : 3383539

Opmerking(en) by analyse(s):

Vinylchloride: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,1-Dichlooretheen: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Chlooralifaten: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Aromaten (BTEXN): - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Styreen: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,3-Dichloorpropan: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Tribroommethaan: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.

Uw referentie : 36-PB36-1
Monstercode : 3383540

Opmerking(en) by analyse(s):

Vinylchloride: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,1-Dichlooretheen: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Chlooralifaten: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Aromaten (BTEXN): - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Styreen: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,3-Dichloorpropan: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Tribroommethaan: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.

Uw referentie : 38-PB38-1
Monstercode : 3383541

Opmerking(en) by analyse(s):

Vinylchloride: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,1-Dichlooretheen: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Chlooralifaten: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Aromaten (BTEXN): - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Styreen: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
1,3-Dichloorpropan: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.
Tribroommethaan: - De conserveringstermijn is overschreden door vertraging in de laboratorium afhandeling.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 263857
Project omschrijving : 10612-ZEELANDESEDIJK 1
Opdrachtgever : NIPA Milieutechniek b.v

Monsterreferenties

3383571 = MM2:11(0-50)+19(0-50)+12(0-50)+13(0-50)+15(0-50)+14(0-50)+16(0-50)+18(0-50)+20(0-50)+17(0-50)

3383572 = MM3:23(0-50)+27(0-50)+25(0-50)+26(0-50)+21(0-50)+22(0-50)

3383573 = MM4:31(0-50)+34(0-50)+28(0-50)+29(0-50)+30(0-50)+32(0-50)+33(0-50)

Opgegeven bemon.datum	:	08/08/2008	08/08/2008	08/08/2008
Ontvangstdatum opdracht	:	14/08/2008	14/08/2008	14/08/2008
Monstercode	:	3383571	3383572	3383573
Matrix	:	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S NEN5709 (steekmonster)	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S voorbewerking NEN5709	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droogrest	%	85,0	87,2	87,5
S organische stof (gec. voor lutum)	%			
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)			

Anorganische parameters - metalen

Metalen ICP-AES:

S barium (Ba)	mg/kg ds	11	10	10
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,33	0,30	0,28
S kobalt (Co)	mg/kg ds	1	1	1
S koper (Cu)	mg/kg ds	20	19	15
S kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	0,04	0,04	0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	11	11	11
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 0,8	< 0,8	< 0,8
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	4	3	5
S zink (Zn)	mg/kg ds	43	33	27

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 50	< 50	< 50
-------------------------------------	----------	------	------	------

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S fenantreen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S fluorantheen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S benz(a)anthraceen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S chryseen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S indeno(1,2,3cd)pyreen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,70	0,70	0,70

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S som PCBs (6)	mg/kg ds	0,04	0,04	0,04
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,05	0,05	0,05

- Dit analyse-certificaat is nog niet gevalideerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 263857
 Project omschrijving : 10612-ZEELANDESEDIJK 1
 Opdrachtgever : NIPA Milieutechniek b.v

Monsterreferenties

3383574 = MM5:08(50-100)+04(50-100)+06(50-100)+17(50-100)
 3383575 = MM6:19(50-100)+31(50-100)+23(50-100)+34(50-100)+22(50-100)
 3383576 = MM7:38(5-50)+40(0-50)

Opgegeven bemon.datum	:	08/08/2008	08/08/2008	08/08/2008
Ontvangstdatum opdracht	:	14/08/2008	14/08/2008	14/08/2008
Monstercode	:	3383574	3383575	3383576
Matrix	:	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S NEN5709 (steekmonster)	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S voorbewerking NEN5709	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droogrest	%	92,9	94,9	90,0
S organische stof (gec. voor lutum)	%			1,9
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)			3,1

Anorganische parameters - metalen

Metalen ICP-AES:

S	mg/kg ds	< 8	< 8	15
S barium (Ba)	mg/kg ds	< 0,08	< 0,08	0,14
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	1	< 1	1
S kobalt (Co)	mg/kg ds	2	< 2	16
S koper (Cu)	mg/kg ds	< 0,02	< 0,03	0,02
S kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	< 3	< 3	7
S lood (Pb)	mg/kg ds	< 0,8	< 0,8	< 0,8
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	2	2	5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	8	< 7	59

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 50	< 50	< 50
-------------------------------------	----------	------	------	------

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S naftaleen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S fenanthreen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S fluorantheen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	0,14
S benz(a)anthraceen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S chryseen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S benzo(ghi)perylene	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S indeno(1,2,3cd)pyreen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,70	0,70	0,77

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

S	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -28	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S som PCBs (6)	mg/kg ds	0,04	0,04	0,04
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,05	0,05	0,05

- Dit analyse-certificaat is nog niet gevalideerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 263857
Project omschrijving : 10612-ZEELANDESEDIJK 1
Opdrachtgever : NIPA Milieutechniek b.v

Monsterreferenties

3383577 = MM8:39(0-50)+41(0-50)+42(0-50)+46(0-50)+45(0-50)+44(0-50)+43(0-50)
3383578 = MM9:47(0-50)+51(0-50)+50(0-50)+49(0-50)+48(0-50)+53(5-50)+52(8-50)+54(0-50)+55(0-50)
3383579 = MM10:46(50-100)+48(50-100)+53(50-100)+43(50-100)

Opgegeven bemon.datum	:	08/08/2008	13/08/2008	13/08/2008
Ontvangstdatum opdracht	:	14/08/2008	14/08/2008	14/08/2008
Monstercode	:	3383577	3383578	3383579
Matrix	:	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S NEN5709 (steekmonster)	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S voorbewerking NEN5709	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droogrest	%	89,5	89,3	90,3
S organische stof (gec. voor lutum)	%			
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)			

Anorganische parameters - metalen

Metalen ICP-AES:

S barium (Ba)	mg/kg ds	10	13	8
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,17	0,20	0,19
S kobalt (Co)	mg/kg ds	1	2	1
S koper (Cu)	mg/kg ds	13	17	11
S kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	0,03	0,03	0,03
S lood (Pb)	mg/kg ds	8	9	6
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 0,8	< 0,8	< 0,8
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	4	6	4
S zink (Zn)	mg/kg ds	34	76	25

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 50	< 50	< 50
-------------------------------------	----------	------	------	------

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S fenantreen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S anthraceen	mg/kg ds	0,23	< 0,10	< 0,10
S fluorantheen	mg/kg ds	0,18	< 0,10	0,21
S benz(a)anthraceen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S chryseen	mg/kg ds	0,15	< 0,10	< 0,10
S benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S indeno(1,2,3cd)pyreen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10	< 0,10
S som PAK (10)	mg/kg ds	1,0	0,70	0,84

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01	< 0,01
S som PCBs (6)	mg/kg ds	0,04	0,04	0,04
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,05	0,05	0,05

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	: 263857
Project omschrijving	: 10612-ZEELANDEDIJK 1
Opdrachtgever	: NIPA Milieutechniek b.v

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum)

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het in het analyse certificaat gerapporteerde gehalte lutum. Indien het lutum gehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutum gehalte van 5,4% (gemiddeld lutum gehalte Nederlandse bodem, AS 3010, prestatieblad organische stof gehalte in grond).

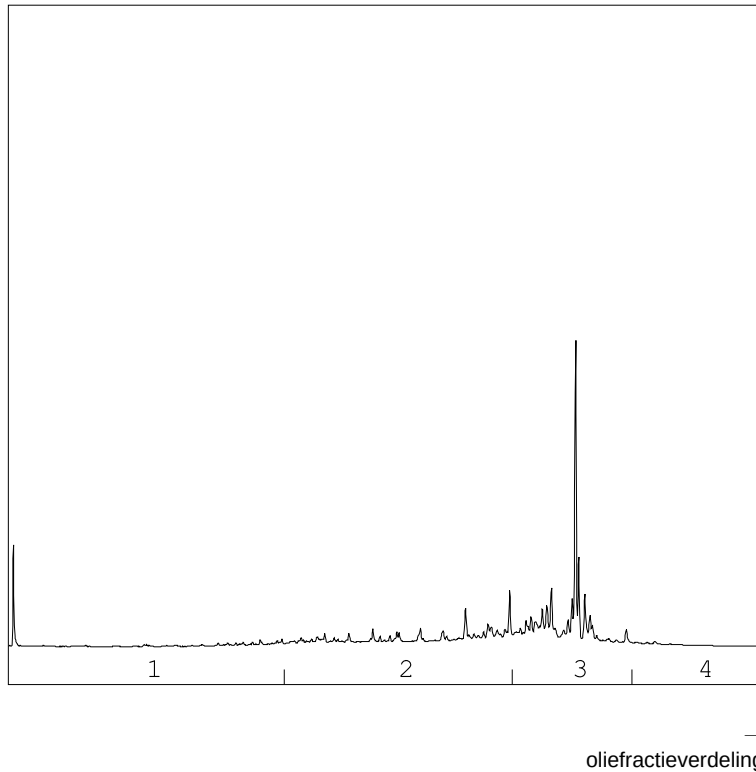
Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383571
Uw referentie : MM2:11(0-50)+19(0-50)+12(0-50)+13(0-50)+15(0-50)+14(0-50)+16(0-50)+18(0-50)+20(0-50)+17(0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	4 %
2) fractie C20 t/m C29	38 %
3) fractie C30 t/m C35	55 %
4) fractie C36 t/m C40	2 %

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

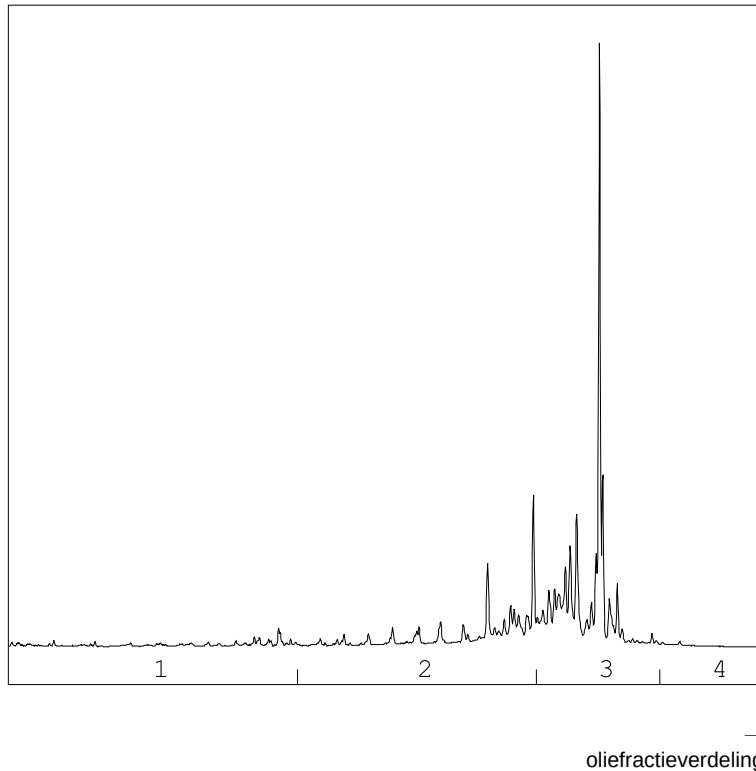
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383572
Uw referentie : MM3:23(0-50)+27(0-50)+25(0-50)+26(0-50)+21(0-50)+22(0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	1 %
2) fractie C20 t/m C29	24 %
3) fractie C30 t/m C35	73 %
4) fractie C36 t/m C40	1 %

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

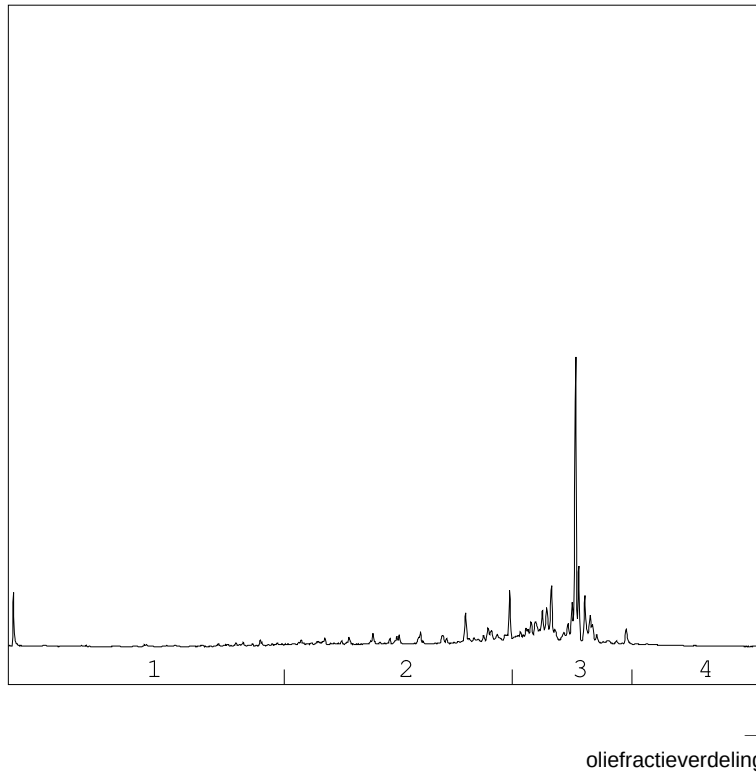
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383573
Uw referentie : MM4:31(0-50)+34(0-50)+28(0-50)+29(0-50)+30(0-50)+32(0-50)+33(0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	2 %
2) fractie C20 t/m C29	32 %
3) fractie C30 t/m C35	65 %
4) fractie C36 t/m C40	1 %

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

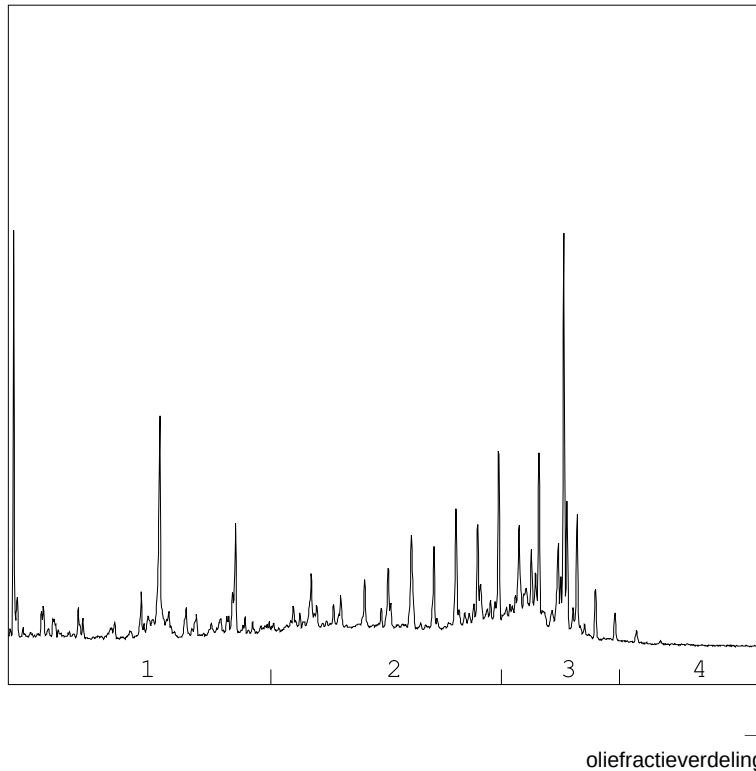
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383574
Uw referentie : MM5:08(50-100)+04(50-100)+06(50-100)+17(50-100)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	28 %
2) fractie C20 t/m C29	29 %
3) fractie C30 t/m C35	43 %
4) fractie C36 t/m C40	<1 %

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

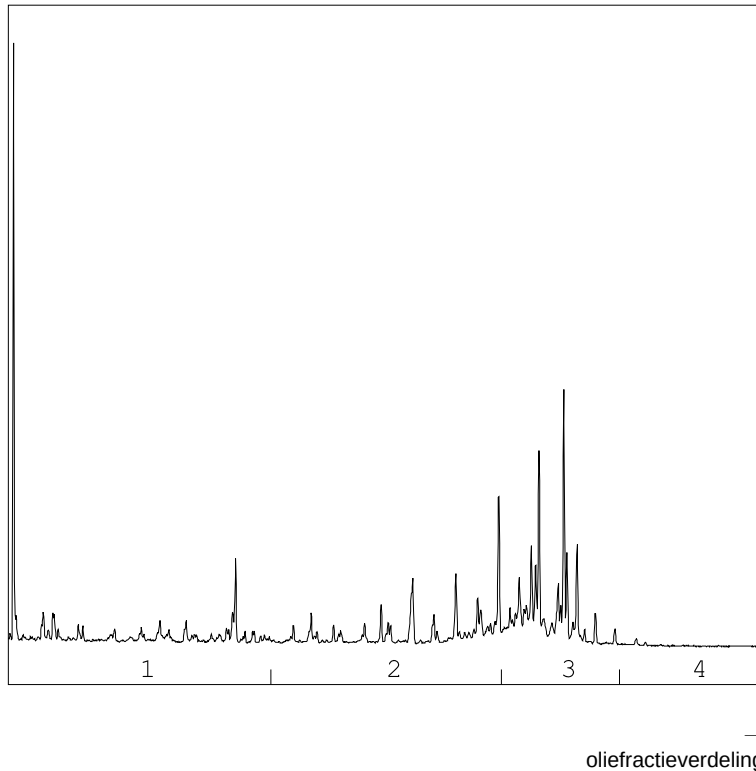
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383575
Uw referentie : MM6:19(50-100)+31(50-100)+23(50-100)+34(50-100)+22(50-100)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	30 %
2) fractie C20 t/m C29	11 %
3) fractie C30 t/m C35	59 %
4) fractie C36 t/m C40	<1 %

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

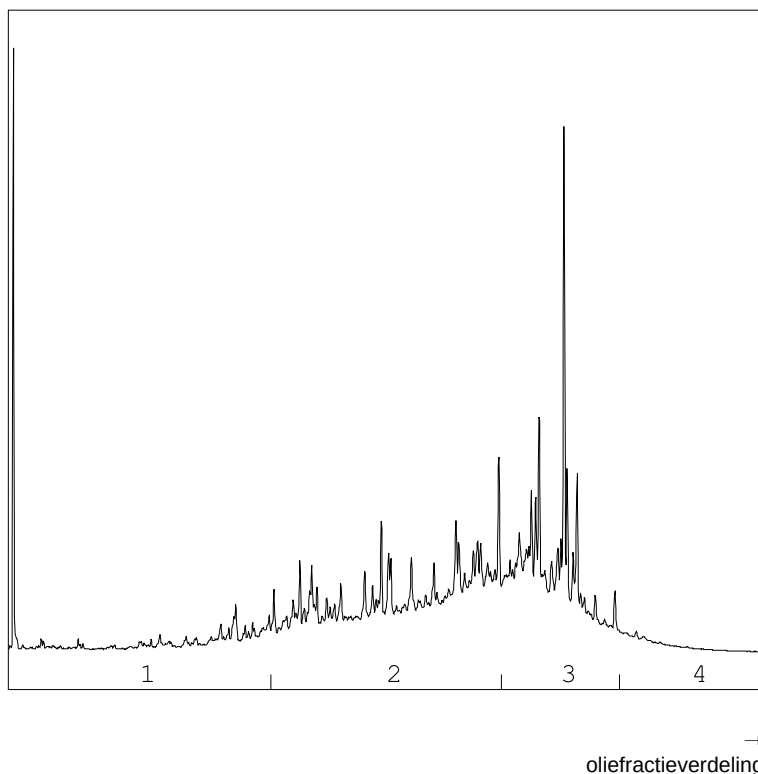
De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383576
Uw referentie : MM7:38(5-50)+40(0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	10 %
2) fractie C20 t/m C29	48 %
3) fractie C30 t/m C35	38 %
4) fractie C36 t/m C40	3 %

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlammionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

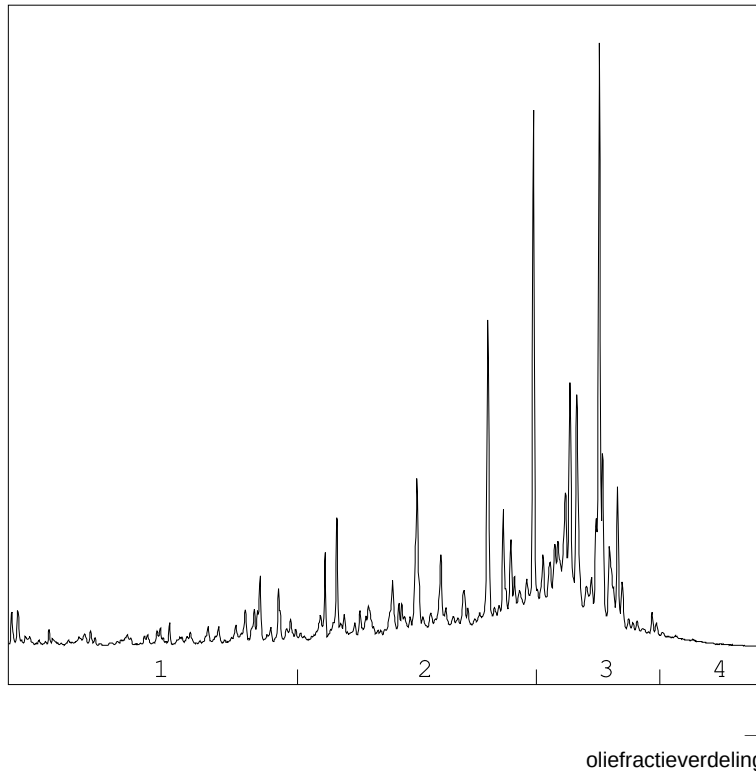
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383577
Uw referentie : MM8:39(0-50)+41(0-50)+42(0-50)+46(0-50)+45(0-50)+44(0-50)+43(0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	5 %
2) fractie C20 t/m C29	40 %
3) fractie C30 t/m C35	52 %
4) fractie C36 t/m C40	2 %

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

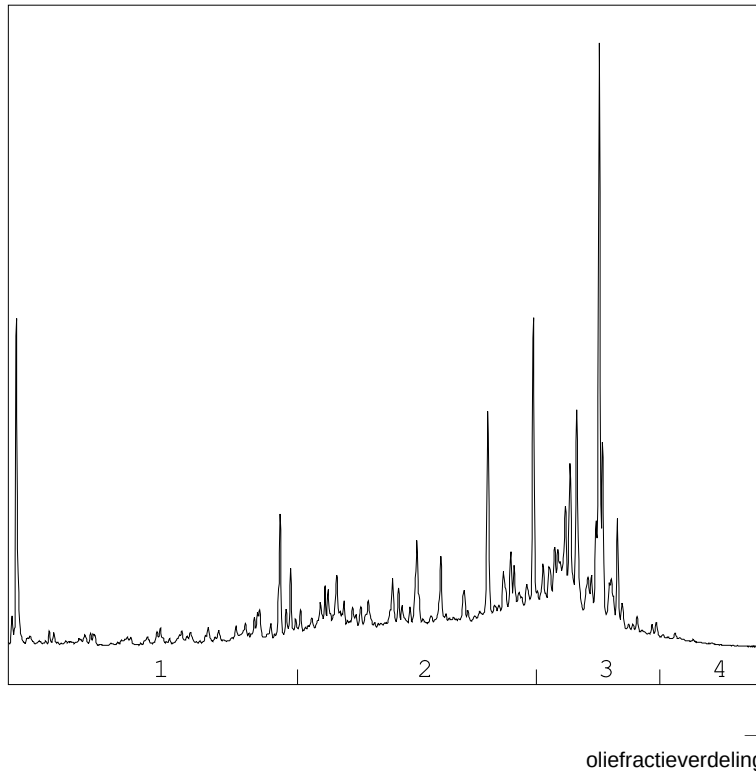
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383578
Uw referentie : MM9:47(0-50)+51(0-50)+50(0-50)+49(0-50)+48(0-50)+53(5-50)+52(8-50)+54(0-50)+55(0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	7 %
2) fractie C20 t/m C29	41 %
3) fractie C30 t/m C35	49 %
4) fractie C36 t/m C40	2 %

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

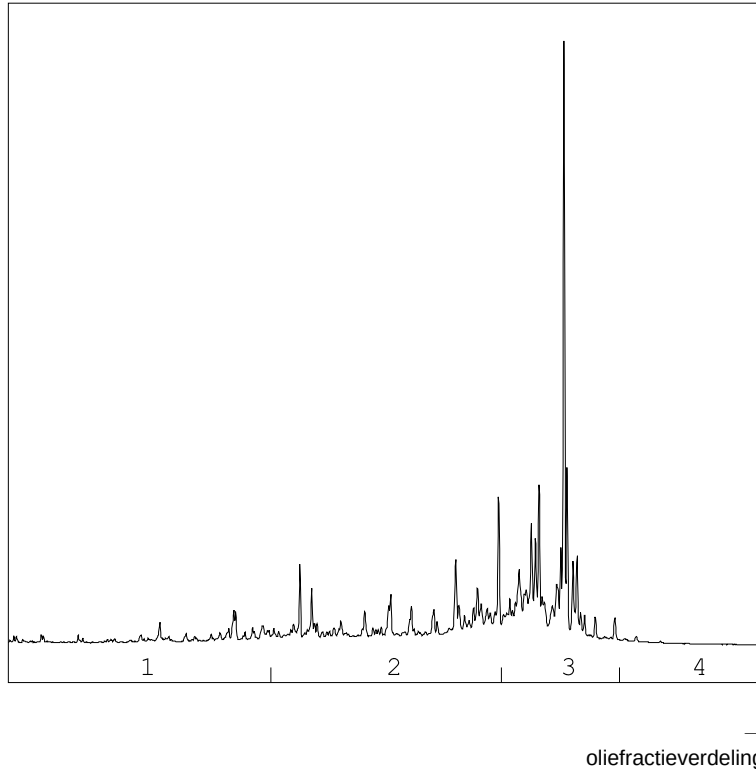
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383579
Uw referentie : MM10:46(50-100)+48(50-100)+53(50-100)+43(50-100)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	9 %
2) fractie C20 t/m C29	35 %
3) fractie C30 t/m C35	55 %
4) fractie C36 t/m C40	1 %

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlammionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
 PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
 (Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

organisch stofgehalte	0,7 %			4,7 %		
lutumgehalte	2,0 % (kleiner dan)			2,4 %		
	grond in mg/kg.ds			grond in mg/kg.ds		
metalen	S	1/2*(S+I)	I	S	1/2*(S+I)	I
barium	41,29	101,29	161,29	43,35	106,35	169,35
cadmium	0,46	3,72	6,97	0,53	4,20	7,88
chromium	54,00	129,60	205,20	54,80	131,52	208,24
cobalt	2,56	35,41	68,27	2,56	36,91	71,25
koper	17,40	54,62	91,83	19,26	60,46	101,65
kwik	0,21	3,58	6,96	0,21	3,69	7,16
molybdeen	3,00	101,50	200,00	3,00	101,50	200,00
lood	54,00	195,35	336,71	57,10	206,57	356,04
nikkel	12,00	42,00	72,00	12,40	43,40	74,40
vanadium	14,40	50,06	85,71	17,64	61,32	105,00
zink	59,00	181,21	303,43	64,25	197,34	330,43
overige parameters						
minerale olie	10,00	505,00	1.000,00	23,50	1.186,75	2.350,00
PAK	1,00	20,50	40,00	1,00	20,50	40,00
fenolen	0,010	4,00	8,00	0,024	9,40	18,80
som DDT, DDE & DDD	0,0020	0,40	0,80	0,0047	0,94	1,88
som al-, diel- en endrin	0,0010	0,40	0,80	0,0024	0,94	1,88
som HCH	0,0020	0,20	0,40	0,0047	0,47	0,94
aromatische kwst						
benzeen	0,00	0,10	0,20	0,00	0,24	0,47
tolueen	0,00	13,00	26,00	0,00	30,55	61,10
ethylbenzeen	0,01	5,00	10,00	0,01	11,76	23,50
xylenen	0,02	2,51	5,00	0,05	5,90	11,75
naftaleen	-	-	-	-	-	-
gechloreerde kwst						
trichloormethaan	0,00	1,00	2,00	0,01	2,35	4,70
tetrachloormethaan	0,08	0,14	0,20	0,19	0,33	0,47
trichlooretheen	0,02	6,01	12,00	0,05	14,12	28,20
tetrachlooretheen	0,000	0,40	0,80	0,001	0,94	1,88
dichloormethaan	0,08	1,00	2,00	0,19	2,35	4,70
1,2-dichlooretheen	0,00	0,40	0,80	0,01	0,94	1,88

I	Interventiewaarde
S	Streefwaarde
-	Geen streef- of interventiewaarde bekend

organisch stofgehalte	1,9 %					
lutumgehalte	3,1 % (kleiner dan)					
	grond in mg/ kgds			grondwater in µg/l		
metalen	S	1/2*(S+I)	I	S	1/2*(S+I)	I
arsen	17,04	24,68	32,32	10,00	35,00	60,00
barium	46,97	115,22	183,47	50,00	337,50	625,00
cadmium	0,47	3,78	7,09	0,40	3,20	6,00
chrom	56,20	134,88	213,56	1,00	15,50	30,00
cobalt	2,87	39,67	76,48	20,00	60,00	100,00
koper	18,06	56,69	95,32	15,00	45,00	75,00
kwik	0,21	3,65	7,08	0,05	0,18	0,30
molybdeen	3,00	101,50	200,00	5,00	152,50	300,00
lood	55,10	199,33	343,56	15,00	45,00	75,00
nikkel	13,10	45,85	78,60	15,00	45,00	75,00
vanadium	15,72	54,65	93,57			70,00
zink	62,30	191,35	320,40	65,00	432,50	800,00
overige parameters						
minerale olie	10,00	505,00	1.000,00	50,00	325,00	600,00
PAK	1,00	20,50	40,00	-	-	-
polychloorbifenylen (som 7)	0,00	0,10	0,20	0,01	0,01	0,01
som DDT, DDE & DDD	0,00	0,40	0,80	0,004 ng/l	0,01	0,01
som al-, diel- en endrin	0,001	0,40	0,80	-	0,05	0,10
som HCH	0,00	0,20	0,40	0,00	0,50	1,00
aromatische kwst						
benzeen	0,00	0,10	0,20	0,20	15,10	30,00
tolueen	0,00	13,00	26,00	7,00	503,50	1000,00
ethylbenzeen	0,01	5,00	10,00	4,00	77,00	150,00
xylene	0,02	2,51	5,00	0,20	35,10	70,00
naftaleen	-	-	-	0,01	35,01	70,00
gechloreerde kwst						
vinylchloride	0,00	0,01	0,02	0,01	2,51	5,00
dichloormethaan	0,08	1,00	2,00	0,01	500,01	1000,00
1,1-dichloorethaan	0,00	1,50	3,00	7,00	453,50	900,00
1,2-dichloorethaan	0,00	0,40	0,80	7,00	203,50	400,00
1,1-dichlooretheen	0,02	0,03	0,06	0,01	5,01	10,00
1,2-dichlooretheen (cis & trans)	0,04	0,10	0,20	0,01	10,01	20,00
1,1,1-trichloorethaan	0,01	1,50	3,00	0,01	150,01	300,00
1,1,2-trichloorethaan	0,08	1,00	2,00	0,01	65,01	130,00
trichloormethaan (chloroform)	0,00	1,00	2,00	6,00	203,00	400,00
tetrachloormethaan (tetra)	0,08	0,14	0,20	0,01	5,01	10,00
trichlooretheen (tri)	0,02	6,01	12,00	24,00	262,00	500,00
tetrachlooretheen (per)	0,000	0,40	0,80	0,01	20,01	40,00
dichloorfenolen				0,20	15,10	30,00
dichloorpropanen	0,06	3,03	6,00	0,80	40,40	80,00

I

Interventiewaarde

S

Streefwaarde

-

Geen streef- of interventiewaarde bekend



Bijlage 3:

Geluidsonderzoek

postbus 237
5670 ae nuenen
tel. (040) 263 11 49
fax (040) 283 28 95
e-mail: info@geluidshinder.nl
site: www.geluidshinder.nl
abn•amro nuenen
rek.nr. 42.33.53.357
k.v.k. eindhoven nr. 170.99065
btw nr. NL8059.95.705.B.01

akoestisch rapport

geluidsaspecten nieuwe vestiging tuinbouwbedrijf
Zeelandsedijk 1 5408 SL Volkel

Compliment B.V.
Voor-Oventje 33
5411 NR Zeeland Volkel

31-03-2015
AR 10.260/1

AKOESTISCH RAPPORT

geluidsaspecten nieuwe vestiging tuinbouwbedrijf
met bedrijfswoning / huisvesting

Opdrachtgever:
Compliment B.V.
Voor-Oventje 33
5411 NR Zeeland

projectnummer AR 10.260/1

Nuenen,
db/a consultants

Ing. P.J.M. Klomp

INHOUD:

1.	INLEIDING.	4
2.	UITGANGSPUNTEN.	5
3.	GELUIDSASPECTEN WEGVERKEER.	6
3.1.	GRENSWAARDEN.	6
3.2.	OVERIGE	6
3.2.1.	<i>Stedelijk- en buitenstedelijk gebied.</i>	6
3.2.2.	<i>Zones langs wegen.</i>	7
3.2.3.	<i>Aftrek ex artikel 110g Wgh.</i>	7
3.3.	VERKEERSGEGEVENS.	7
4.	GELUIDSASPECTEN VLEGEBASIS VOLKEL.	8
4.1.	GELUIDCONTOUR.	8
4.2.	WETTELIJK KADER.	8
4.3.	PRAGMATISCHE OPLOSSING.	8
5.	REKENMETHODE.	10
6.	RESULTATEN.	10
7.	CONCLUSIES.	11
8.	BIJLAGEN (01-15).	12

1. INLEIDING.

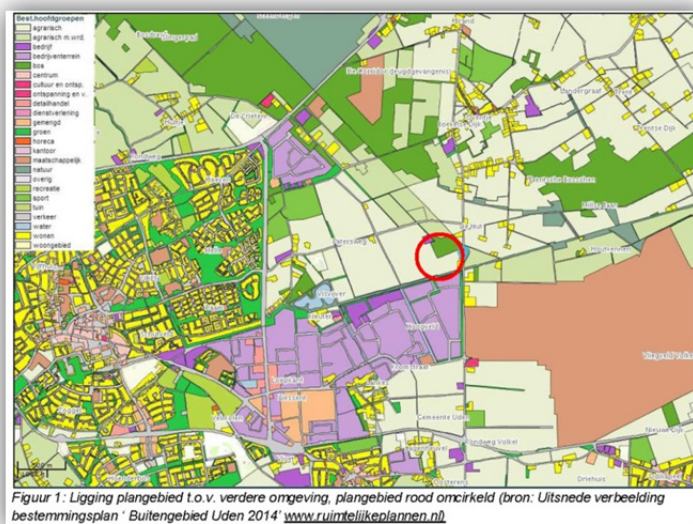
Het tuinbouwbedrijf Compliment B.V., thans nog gevestigd aan het Voor-Oventje 33 te Zeeland, is voornemens te verhuizen naar de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel, gemeente Uden. Op het terrein wordt de bestaande agrarisch bebouwing gesloopt om plaats te maken voor een bedrijfshal met kantoorruimte en bedrijfswoning met een huisvesting voor 40 seizoenarbeiders.

Het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ van de gemeente Uden biedt geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om bovengenoemde situatie te realiseren. Om het plan te kunnen realiseren stelt de gemeente Uden daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan (ex art. 3.1. Wet ruimtelijke ordening) op. Omdat deze herziening geluidgevoelige bebouwing binnen de geluidzone van een weg mogelijk maakt moet, op grond van artikel 77 van de Wet Geluidhinder, de geluidnormstelling van de wet in acht worden genomen. Een extra aandachtspunt is hierbij nog dat de geluidgevoelige bebouwing wordt omsloten door de 50 dB(A) geluidcontour van het nabij gelegen militaire vliegveld Volkel.

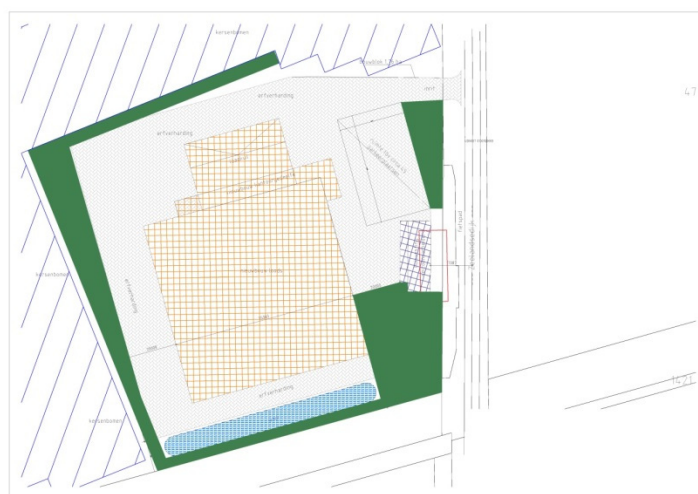
Het voorliggende akoestisch onderzoek berekent de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, toetst deze aan de normstelling, beoordeelt de implicaties van de geluidcontour en voert de ruimtelijke ordeningstoets uit.

2. UITGANGSPUNTEN.

Het plangebied betreft de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel, kadastraal bekend als Sectie T, nummer 709, gemeente Uden. De locatie ligt aan de verbindingsweg tussen de kernen Zeeland (gemeente Landerd) en Volkel (gemeente Uden) en op circa 630 meter ten noordwesten van vliegbasis Volkel. De onderstaande afbeeldingen verduidelijken de ligging ten opzichte van de omgeving.



Afbeelding 1: overzicht situatie.



Afbeelding 2: overzicht situatie, detailweergave bouwvlakken

3. GELUIDSASPECTEN WEGVERKEER.

Eerst moet worden gekeken naar de geluidsbelasting van de nieuwe geluidgevoelige bebouwing die wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de Zeelandsedijk. Voor de beoordeling hiervan geldt het volgende.

3.1. GRENSWAARDEN.

Welke geluidsbelasting van woningen maximaal toelaatbaar is (MTG) is omschreven in de Wet Geluidhinder en het Besluit Geluidhinder. De normstelling is verschillend voor woningen in stedelijk gebied of buitenstedelijk gebied. Bij akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van de geluidsbelasting in het maatgevende jaar; dit is de geluidsbelasting die over 10 jaar wordt verwacht.

De normstelling kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Als de geluidsbelasting lager is dan, of gelijk is aan, deze waarde dan zijn de voorwaarden die de wet stelt aan het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen niet van toepassing. De bovengrens voor de normstelling is de Maximaal Toelaatbare Geluidsbelasting [MTG]. Als de geluidsbelasting hoger is dan de MTG is het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Ligt de geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de MTG dan mogen geluidsgevoelige bestemmingen alleen worden gerealiseerd indien door Burgemeester en Wethouders, onder bepaalde voorwaarden, een hogere waarde is vastgesteld. De normering van de geluidsbelasting L_{den} is als volgt samen te vatten.

Geluidstype	Voorkeursgrenswaarde en maximaal toelaatbare geluidsbelasting.	Geluidsbelasting
Wegverkeerslawaaï	Voorkeursgrenswaarde.	48 dB
	Maximaal toelaatbare geluidsbelasting agrarische bedrijfswoning buitenstedelijk gebied.	58 dB

Tabel 1: normstelling geluidsbelasting stedelijk gebied.

3.2. OVERIGE

3.2.1. Stedelijk- en buitenstedelijk gebied.

Stedelijk gebied is het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. Buitenstedelijk gebied is het gebied buiten de bebouwde kom, evenals het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover

liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. Het onderhavige bouwplan is gelegen in stedelijk gebied.

3.2.2. Zones langs wegen.

Ingevolge de Wet geluidhinder heeft een weg aan weerszijden een zone. Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat geluidgevoelige bebouwing binnen die zone mogelijk maakt is een akoestisch onderzoek vereist. De breedte van de zone, gemeten vanaf de rand van de weg, is afhankelijk van het aantal rijbanen en snelheid.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied (Snelheid < 70km/u)	Buitenstedelijk gebied (Snelheid > 70km/u)
Maximaal 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
Meer dan 4 rijstroken	350 meter	600 meter

Tabel 2: zonering wegen stedelijk en buitenstedelijk gebied.

3.2.3. Aftrek ex artikel 110g Wgh.

Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder mag van het berekende equivalente geluidniveau van wegen, waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt, 2 dB worden afgetrokken. Voor wegen met een snelheid minder dan 70 km/uur, zoals op de Zeelandsedijk, bedraagt deze aftrek 5 dB.

3.3. VERKEERSGEGEVENS.

De berekening gaat uit van de verkeersintensiteit in het zogenaamde maatgevende jaar. Hiermee wordt bedoeld de intensiteit die naar verwachting over 10 jaar na nu (peiljaar 2025) zal gelden. De gegevens in de onderstaande tabel, verstrekt door de Omgevingsdienst Brabant Noord (odbn) zijn in het rekenmodel gehanteerd.

Id	Weg	mvt/etm	Verharding	Maximum snelheid km/u	Uurintensiteit in %	Lichte mvt in %	Middelzware mvt in %	Zware mvt in %
					d-a-n	d-a-n	d-a-n	d-a-n
01	Zeelandsedijk	7.107	W0	60	6,59-3,68-0,78	89,68-95,17-90,72	7,13-3,68-7,13	3,19-1,15-2,15

Tabel 3: in rekenmodel gehanteerde verkeersgegevens.

4. GELUIDSASPECTEN VliegBASIS Volkel.

4.1. GELUIDCONTOUR.

De nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt omsloten door de 50 dB(A) geluidcontour van het militaire vliegveld Volkel. Deze geluidcontour is op 1 juli 1993 van rechtswege (ingevolge de Wet geluidhinder) van kracht geworden.

Om de ligging van de feitelijke 50 dB(A) contour te kunnen bepalen heeft Defensie destijds een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Hierna is, conform de procedure van de Wet geluidhinder, een saneringsprogramma opgesteld om de geluidsbelasting van de aanwezige woningen de 55 dB(A) niet te laten overschrijden. Het saneringsprogramma is uitgevoerd in de vorm van bronbestrijding waardoor de woningen niet extra geïsoleerd hoeven te worden.

Als gevolg van de geluidssanering is de feitelijke 50 dB(A) contour dichter bij (strakker om) het vliegveld komen te liggen. Defensie blijft echter, ook al is het saneringsprogramma uitgevoerd, vasthouden aan zowel de ‘nieuwe’ 55 dB(A)-contour als de formele zonegrens 50 dB(A)-contour. (Zie de kaart behorende bij het saneringsprogramma).

De conclusie moet dus zijn dat de feitelijke 50 dB(A)-contour veel dichter bij de vliegbasis ligt dan de formele 50 dB(A)-contour en dus minder woningen omsluit.

4.2. WETTELIJK KADER.

Om binnen een 50 dB(A) zonegrens geluidgevoelige bebouwing te mogen toestaan moet de gemeente ontheffing tot de hogere geluidsbelasting hebben verkregen. Om die hogere waarde te kunnen aanvragen moet de feitelijke geluidsbelasting van de geluidgevoelige bebouwing worden vastgesteld.

In de onderhavige situatie is het vaststellen van de geluidsbelasting niet mogelijk omdat Defensie de hiervoor benodigde geluidgegevens niet aan de gemeente (of een adviesbureau) beschikbaar stelt. Wel zegt Defensie toe voor ieder gewenst punt of project binnen de zone de geluidsbelasting te willen aanleveren. Defensie besteedt dat werk hiervoor exclusief uit aan TNO en de kosten voor het onderzoek zijn exorbitant hoog.

4.3. PRAGMATISCHE OPLOSSING.

Omdat Defensie vasthoudt aan de huidige industrielawaai zone is het in deze concrete situatie voor de initiatiefnemer Compliment (en de gemeente Uden) lastig om de feitelijke geluidsbelasting van de bebouwing binnen de zonegrens vast te stellen.

Ambtelijk zijn de mogelijkheden tot verkleining van de geluidzone naar de daadwerkelijke omvang wel onderzocht maar er is een aanzienlijke inspanning nodig om dit te bewerkstelligen en bovendien is het resultaat van die inspanning te onzeker om hier veel tijd, geld en energie in te steken.

Daarom is, als pragmatische oplossing, gekozen voor het afgeven van de volgende akoestische verklaring.

1. Het bouwplan van Compliment B.V. voor het onderdeel geluidgevoelige bebouwing ligt binnen de formele 50 dB(A) geluidzone van de vliegbasis Volkel. Na uitvoering van het geluidsaneringsprogramma door Defensie is die zone gekrompen naar een feitelijke 50 dB(A) contour. Het is niet bekend waar deze precies ligt maar het is aannemelijk dat de geluidsbelasting van de geluidgevoelige bebouwing de 55 dB(A) niet overschrijdt. Deze uitspraak wordt versterkt door het feit dat de geluidgevoelige bebouwing wordt afgeschermd door het op dezelfde kavel te realiseren bedrijfsgebouw.
2. De nieuwe geluidgevoelige bebouwing vervangt ter plaatse reeds aanwezige geluidgevoelige bebouwing. In de zin van de Wet geluidhinder is hier daarom sprake van vervangende nieuwbouw waarvoor ruimere criteria gelden.
3. In ieder geval is zeker dat de feitelijke geluidsbelasting vanwege de activiteiten op het vliegveld onder de 55 dB(A) en mogelijk ook onder de 50 dB(A) ligt.
4. Het Bouwbesluit gaat er steevast van uit dat de geluidwering van de externe scheidingsconstructies van nieuwbouw tenminste 20 dB(A) bedraagt. Het geluidniveau binnen de geluidgevoelige bebouwing zal daarom niet hoger zijn dan de voorkeurswaarde 35 dB(A) die het Bouwbesluit hanteert.
5. Op basis van deze uitgangspunten is het aannemelijk dat de te realiseren bebouwing een goed woonklimaat waarborgt.

Deze akoestische verklaring is aan het Vliegveld Volkel voorgelegd. Er is hierop geen reactie ontvangen. Deze interpretatie wordt daarom als voldoende betrouwbaar geacht.

5. REKENMETHODE.

Het verkeerslawaai rekenmodel is opgesteld met de Geomilieu software Versie 2.62. Gerekend is in overeenstemming met de Standaard Rekenmethode II zoals beschreven in het 'Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai' uit 2012 (afgekort met RMW-2012). De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer wordt bepaald door het aantal en de soort motorvoertuigen, de snelheid, de aard en de vormgeving van de weg, en de demping vanwege de afstand, bodem en afscherming. De geluidsbelasting wordt uitgedrukt in L_{den} en aangegeven in dB. De L_{den} is de op een geheel getal afgeronde geluidsbelasting van één jaar op één plaats vanwege een bron over 3 perioden van 07.00–19.00 uur, van 19.00–23.00 uur en van 23.00–07.00 uur. De definitie wordt omschreven in bijlage I, onderdeel 1, van richtlijn nr. 2002/49/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 25 juni 2002 inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaai (PbEG L 189). In de berekeningen is als rekenparameter bodemfactor 1,0 (akoestisch zacht) aangehouden met uitzondering van de ingevoerde bodemgebieden (akoestisch hard) met bodemfactor 0.

6. RESULTATEN.

De onderstaande tabel geeft de resultaten voor de geluidsbelasting op de toetspunten. Voor de toetspunten zijn de waarnemhoogten 1,5 meter (begane grond) en 5,0 meter (1^e verdieping) aangehouden. Vermeld is de geluidsbelasting (L_{den}) t.g.v.de Zeelandsedijk in- en exclusief de aftrek 5 dB ingevolge Artikel 110g Wgh.

Id	Omschrijving	Waarnem-hoogte	Aftrek in dB	L_{den} in dB (incl. aftrek)	L_{den} in dB (excl. aftrek)
01	Voorgevel	1,5/5,0	5	56,4 – 57,0	61,4 – 62,0
02	Rechter zijgevel			52,6 – 53,5	57,6 – 58,5
03	Achtergevel			43,3 – 44,9	48,3 – 49,9
04	Linker zijgevel			51,7 – 52,8	56,7 – 57,8

Tabel 4: resultaten geluidsbelasting.

7. CONCLUSIES.

De gevelbelasting van de nieuwe bedrijfswoning, vanwege het wegverkeer op de Zeelandsedijk is, met uitzondering van de achtergevel, hoger dan de 48 dB voorkeursgrenswaarde. Het maximaal toelaatbare geluidniveau van 58 dB wordt niet overschreden.

De maximale geluidsbelasting L_{den} ten gevolge van het wegverkeer op de Zeelandsedijk bedraagt 57 dB op de 1^e verdieping van de voorgevel. Het reduceren van deze geluidsbelasting naar de voorkeurswaarde 48 dB is redelijkerwijs niet mogelijk. Geadviseerd wordt om hiervoor een hogere waarde aan te vragen (dikgedrukte resultaten kolom 6, tabel 4). Aan het aanvullende criterium dat voor het verlenen van ontheffing een geluidluwe gevel (achtergevel) aanwezig moet zijn wordt voldaan.

Een aanvullende berekening toont aan dat door het aanbrengen van een stil wegdek de gevelbelasting, inclusief de aftrek van 5 dB bij 60 km/h, met 3-4 dB wordt verlaagd (zie bijlage 14). Het toepassen van het stille wegdek vergt hoge kosten en de opdrachtgever heeft geen invloed op het aanbrengen hiervan.

In de onderhavige situatie is het wegens stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren niet mogelijk om de voorgevel middels een geluidscherm of wal af te screenen.

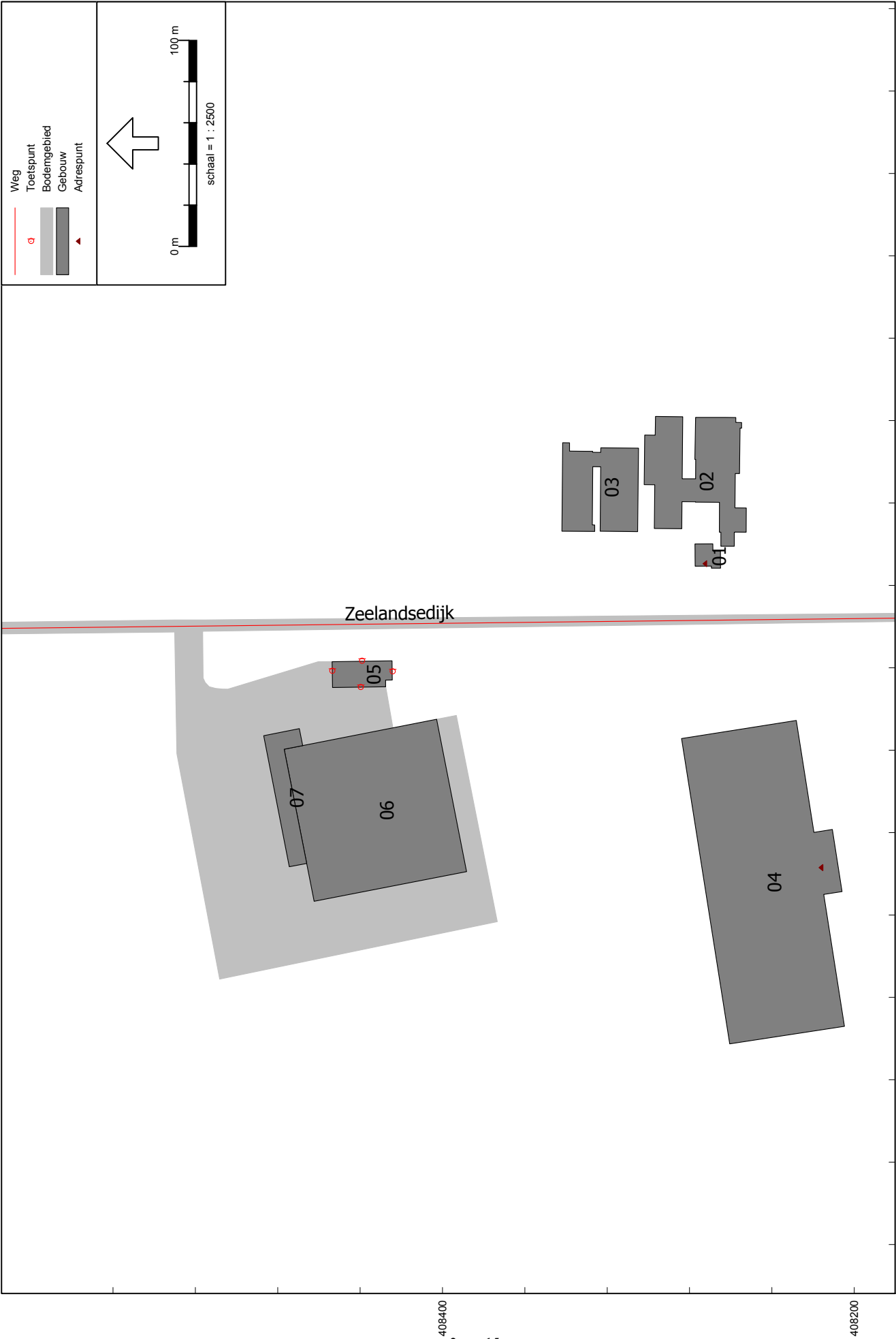
Voor het berekenen van de geluidwering moet worden uitgegaan van de totale (gecumuleerde) geluidbelasting exclusief de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting bedraagt $L_{den} = 62$ dB op de voorgevel van de nieuwe bedrijfswoning.

Het Bouwbesluit definieert de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A,k}$ voor verblijfsgebieden in een woning als de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. In het onderhavige geval moet de $G_{A,k}$ van de woning tenminste 29 dB bedragen.

8. BIJLAGEN (01-15).

Rekeninvoer verkeerslawaaï.	01-10
Resultaten geluidsbelasting.	11-14
Details situering bouwplan.	15-15





Model: AR 10.260/1

Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refi. 63	Refi. 125	Refi. 250	Refi. 500	Refi. 1k	Refi. 2k	Refi. 4k	Refi. 8k
01	Zeelandsedijk 2	6,00	0,00	Eigen waarde	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
02	Gebouw	4,50	0,00	Eigen waarde	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
03	Gebouw	4,50	0,00	Eigen waarde	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
04	Gebouw	4,50	0,00	Eigen waarde	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
05	Bedrijfswoning/huisvesting	6,00	0,00	Eigen waarde	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
06	Bedrijfsgebouw	6,00	0,00	Eigen waarde	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
07	Kantoor	6,00	0,00	Eigen waarde	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: AR 10.260/1

Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Bf
01	Harde bodem	0,00

Rapport:	Lijst van model eigenschappen		
Model:	AR 10.260/1		
Model eigenschap			
Omschrijving	AR 10.260/1		
Verantwoordelijke	sklomp		
Rekenmethode	RMW-2012		
Aangemaakt door	sklomp op 23-3-2015		
Laatst ingezien door	sklomp op 31-3-2015		
Model aangemaakt met	Geomilieu V2.62		
Standaard maaiveldhoogte	0		
Rekenhoogte contouren	4		
Detailniveau toetspunt resultaten			
Detailniveau resultaten grids	Bronresultaten		
Standaard bodemfactor	1,00		
Zichthoek [grd]	2		
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse		
Meteorologische correctie			
C0 waarde	Conform standaard		
Maximum aantal reflecties	3,50		
Reflectie in woonwijken	1		
Aandachtsgebied	Ja		
	--		
Max. refl.afstand van bron			
Max. refl.afstand van rekenpunt	--		
Luchtdemping	Conform standaard		
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00		



408400

Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Zeelandsedijk 1 Volkel - AR 10.260/1], Geomilieu V2.62
Figuur 3) Invoer wegen, Zeelandsedijk

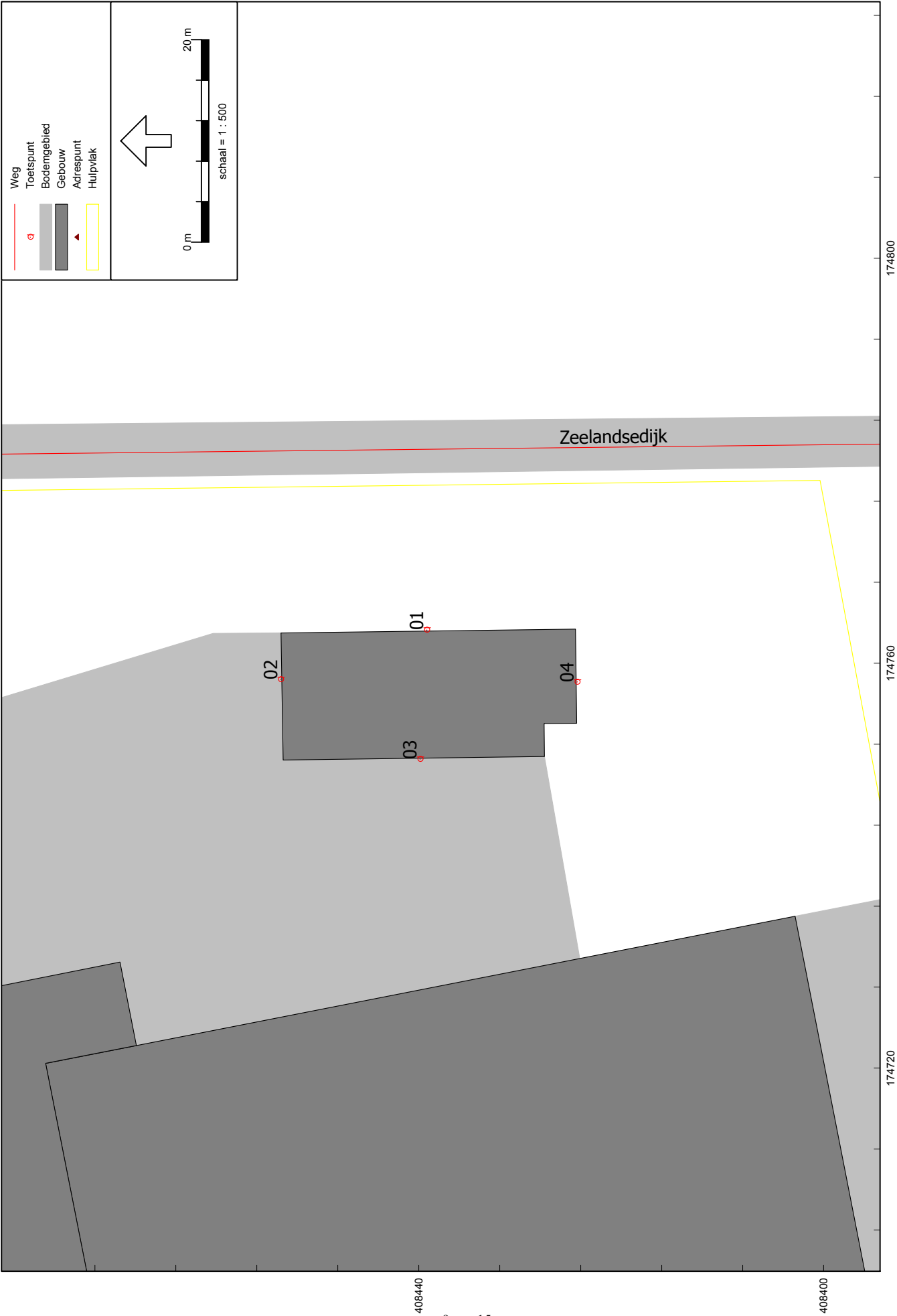
Model: AR 10.260/1

Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	Hdef.	Eigen waarde	Verdeling	Type	Hbron	Wegdek	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	Totaal aantal
01	Zeelandsedijk	0,00	0,00					0,75	W0	60	60	60	60	60	60	60	60	60	7170,00

Model:		AR 10.260/1										
Groep:		(hoofdgroep)										
		Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012										
Naam	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
01	6,59	3,68	0,78	89,68	95,17	90,72	7,13	3,68	7,13	3,19	1,15	2,15

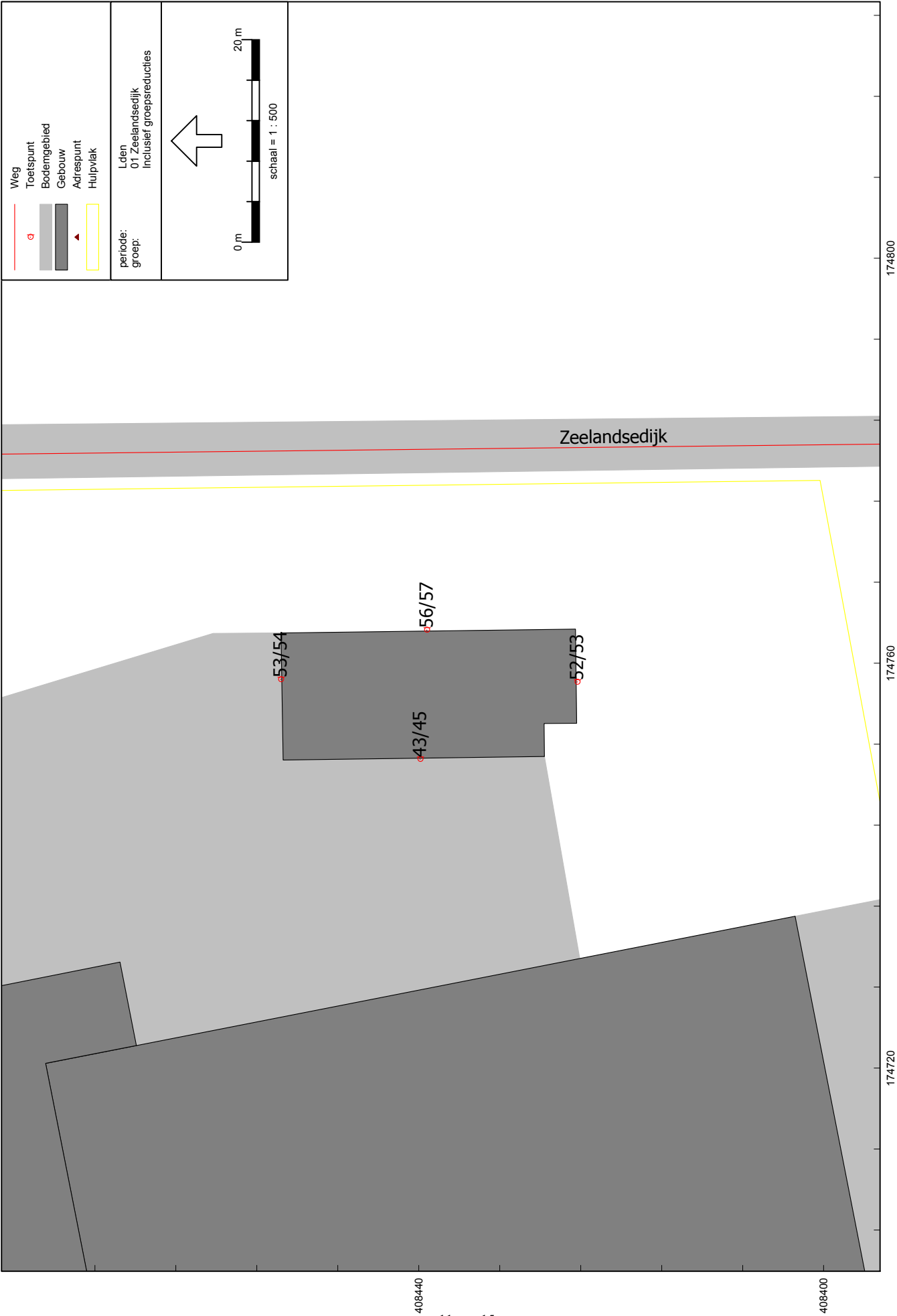


Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Zeelandsedijk 1 Volkel - AR 10.260/1], Geomilieu V2.62

Figuur 4) Invoer objecten; toetspunten

Model: AR 10.260/1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Gevel
01	Voorgevel	174763,28	408439,21	0,00	Eigen waarde	1,50	5,00	Ja
02	Rechter zijgevel	174758,39	408453,63	0,00	Eigen waarde	1,50	5,00	Ja
03	Achtergevel	174750,51	408439,86	0,00	Eigen waarde	1,50	5,00	Ja
04	Linker zijgevel	174758,13	408424,35	0,00	Eigen waarde	1,50	5,00	Ja



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Zeelandsedijk 1 Volkel - AR 10.260/1], Geomilieu V2.62
Figuur 5) Resultaten Lden tgv Zeelandsedijk (incl aftrek conform Art 110g Wgh)

Rapport:
Model:

Resultatentabel
AR 10.260/1

Groep:
Groepsreductie:

LAeq totaalresultaten voor toetspunten
01 Zeelandsedijk
Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Voorgevel	1,50	55,8	52,8	46,4	56,4
01_B	Voorgevel	5,00	56,4	53,4	47,0	57,0
02_A	Rechter zijgevel	1,50	52,0	49,0	42,6	52,6
02_B	Rechter zijgevel	5,00	52,9	49,9	43,5	53,5
03_A	Achtergevel	1,50	42,7	39,7	33,3	43,3
03_B	Achtergevel	5,00	44,3	41,3	34,9	44,9
04_A	Linker zijgevel	1,50	51,1	48,1	41,7	51,7
04_B	Linker zijgevel	5,00	52,2	49,2	42,8	52,8

Rapport:
Model:

Resultatentabel
AR 10.260/1

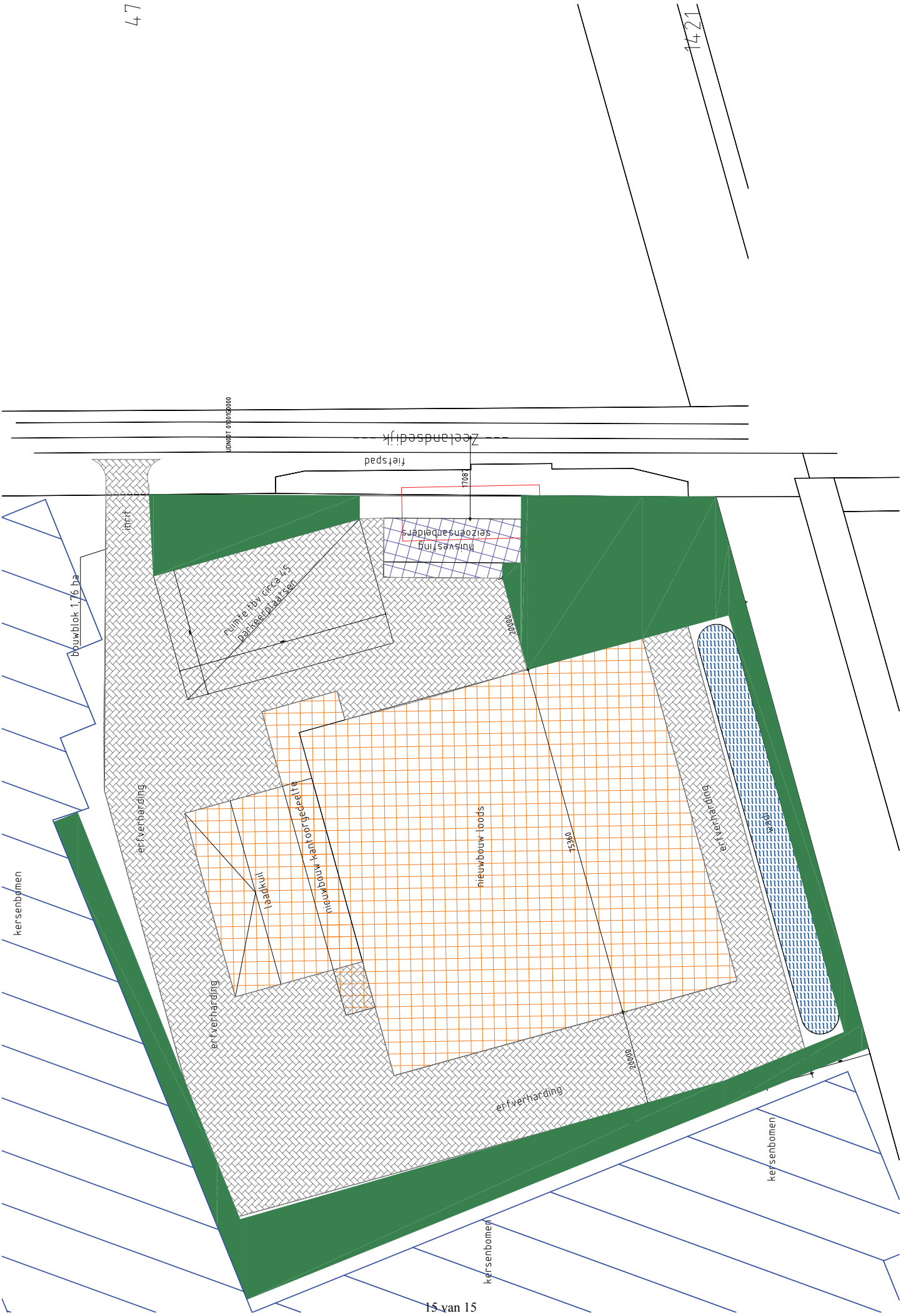
Groep:
Groepsreductie:

LAeq totaalresultaten voor toetspunten
01 Zeelandsedijk
Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Voorgevel	1,50	60,8	57,8	51,4	61,4
01_B	Voorgevel	5,00	61,4	58,4	52,0	62,0
02_A	Rechter zijgevel	1,50	57,0	54,0	47,6	57,6
02_B	Rechter zijgevel	5,00	57,9	54,9	48,5	58,5
03_A	Achtergevel	1,50	47,7	44,7	38,3	48,3
03_B	Achtergevel	5,00	49,3	46,3	39,9	49,9
04_A	Linker zijgevel	1,50	56,1	53,1	46,7	56,7
04_B	Linker zijgevel	5,00	57,2	54,2	47,8	57,8

Rapport: Resultatentabel
Model: AR 10.260/1 maatregelen
L Aeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: 01 Zeelandsedijk
Groepsreductie: Ja

Naam	Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
	01_A	Voorgevel	1,50	53,2	50,0	43,8	53,7
	01_B	Voorgevel	5,00	53,9	50,6	44,4	54,4
	02_A	Rechter zijgevel	1,50	49,5	46,2	40,0	50,0
	02_B	Rechter zijgevel	5,00	50,5	47,2	41,0	51,0
	03_A	Achtergevel	1,50	40,2	36,9	30,8	40,7
	03_B	Achtergevel	5,00	41,8	38,5	32,3	42,3
	04_A	Linker zijgevel	1,50	48,5	45,2	39,0	49,0
	04_B	Linker zijgevel	5,00	49,6	46,3	40,2	50,1





Bijlage 4:

Schetsplan bedrijfswoning huisvesting arbeiders



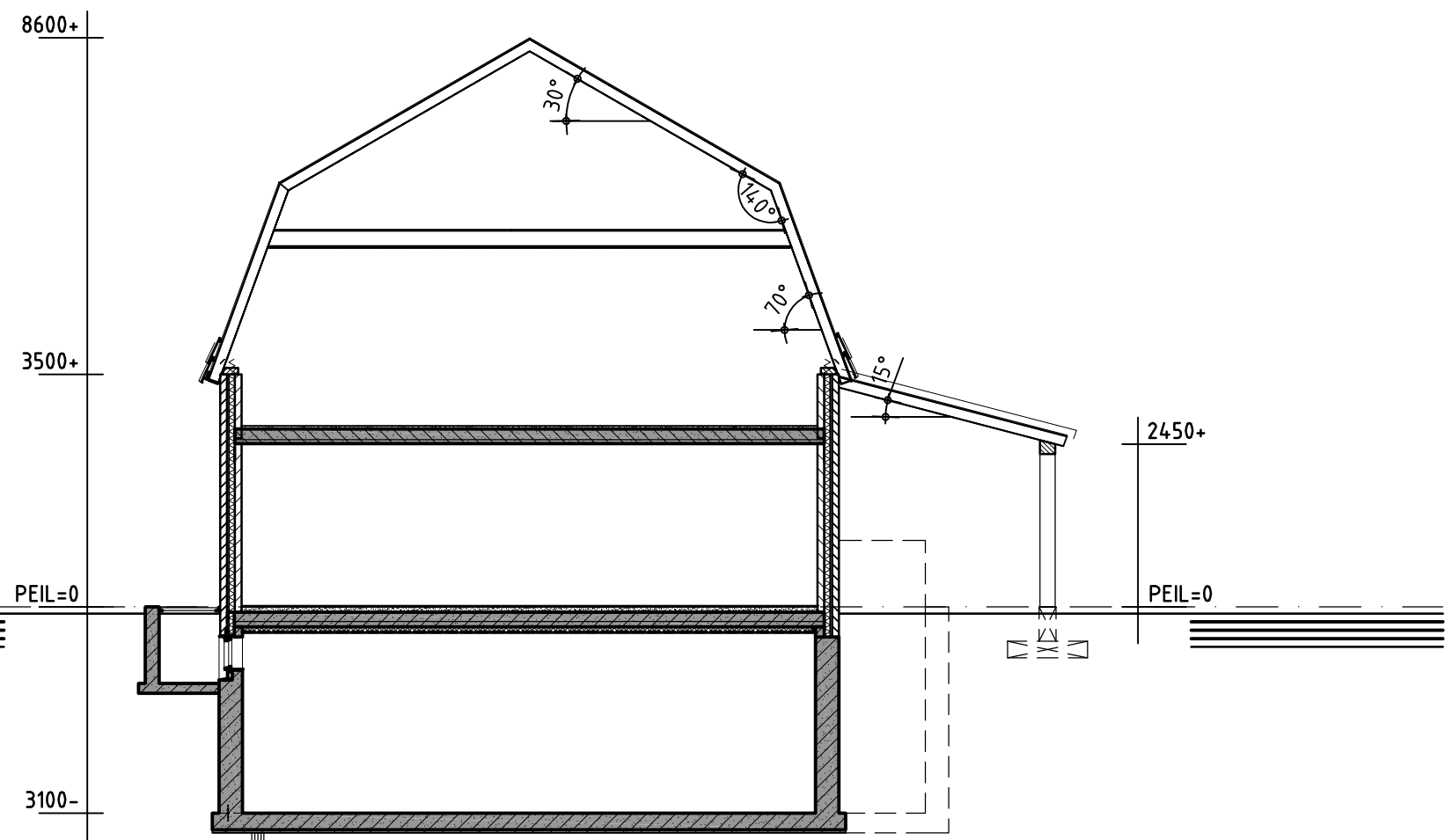
Rechter zijgevel - Noord

Achtergevel - West

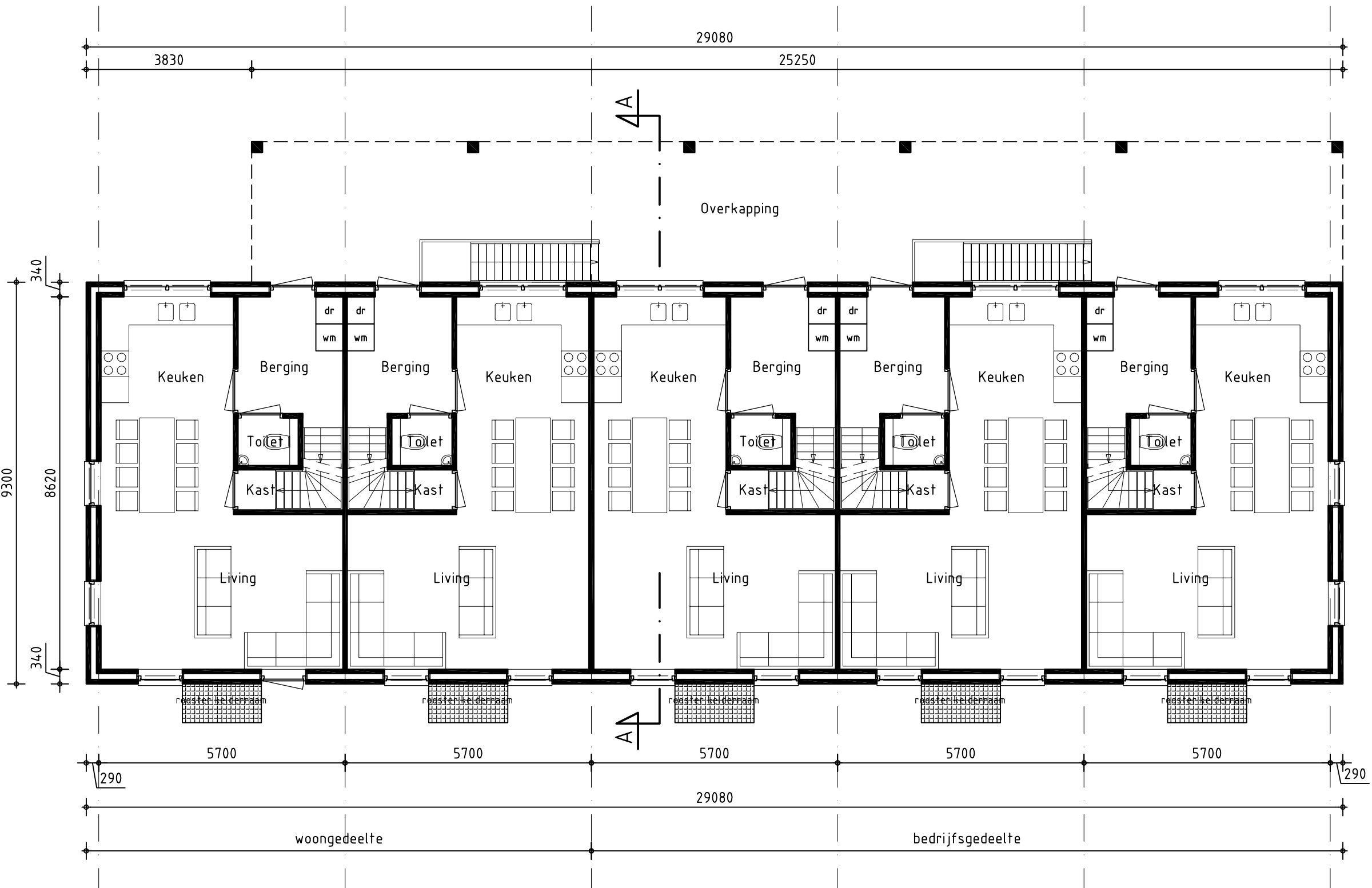
Linker zijgevel - Zuid



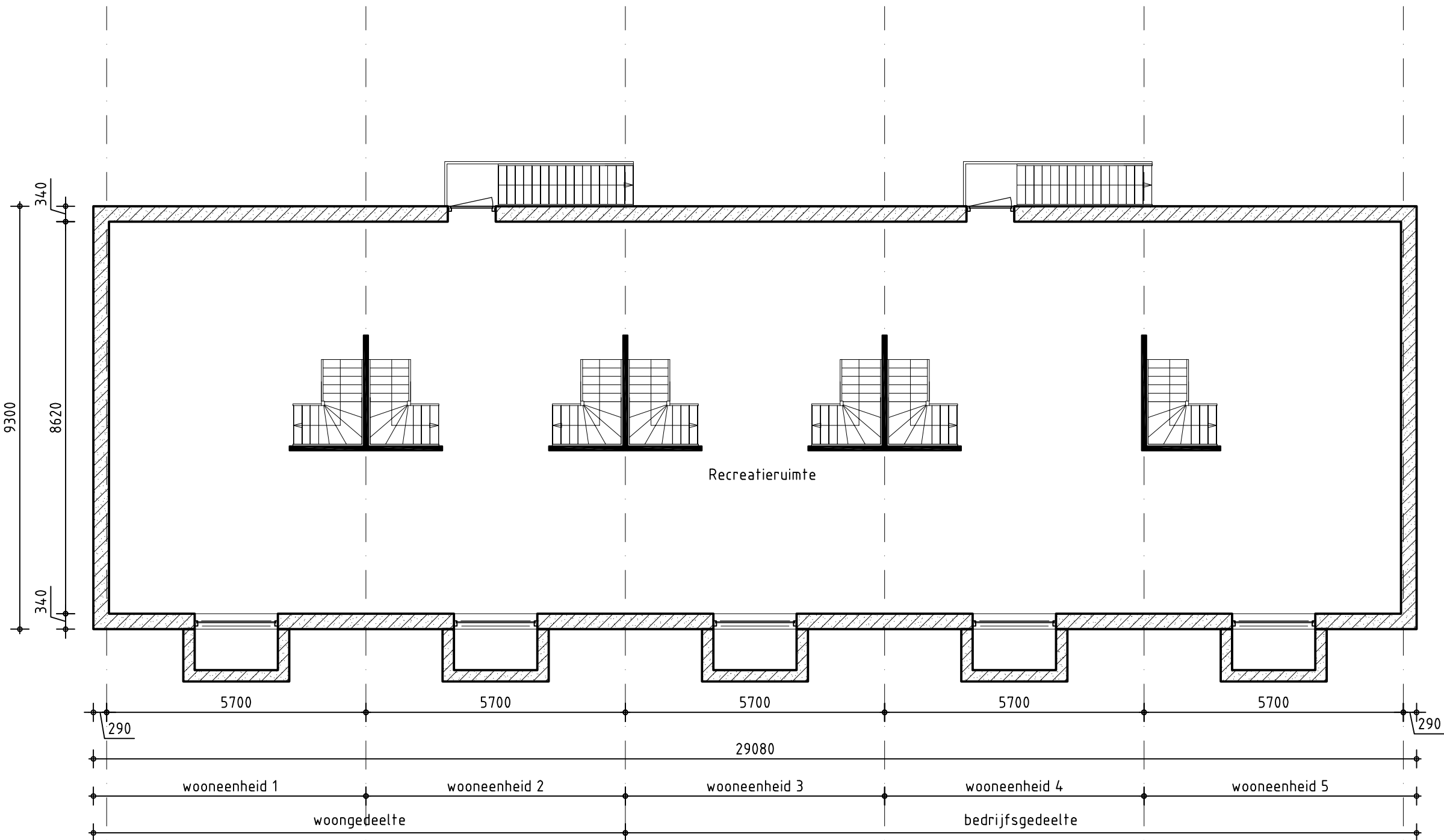
Voorgevel - Oost



Doorsnede A-A

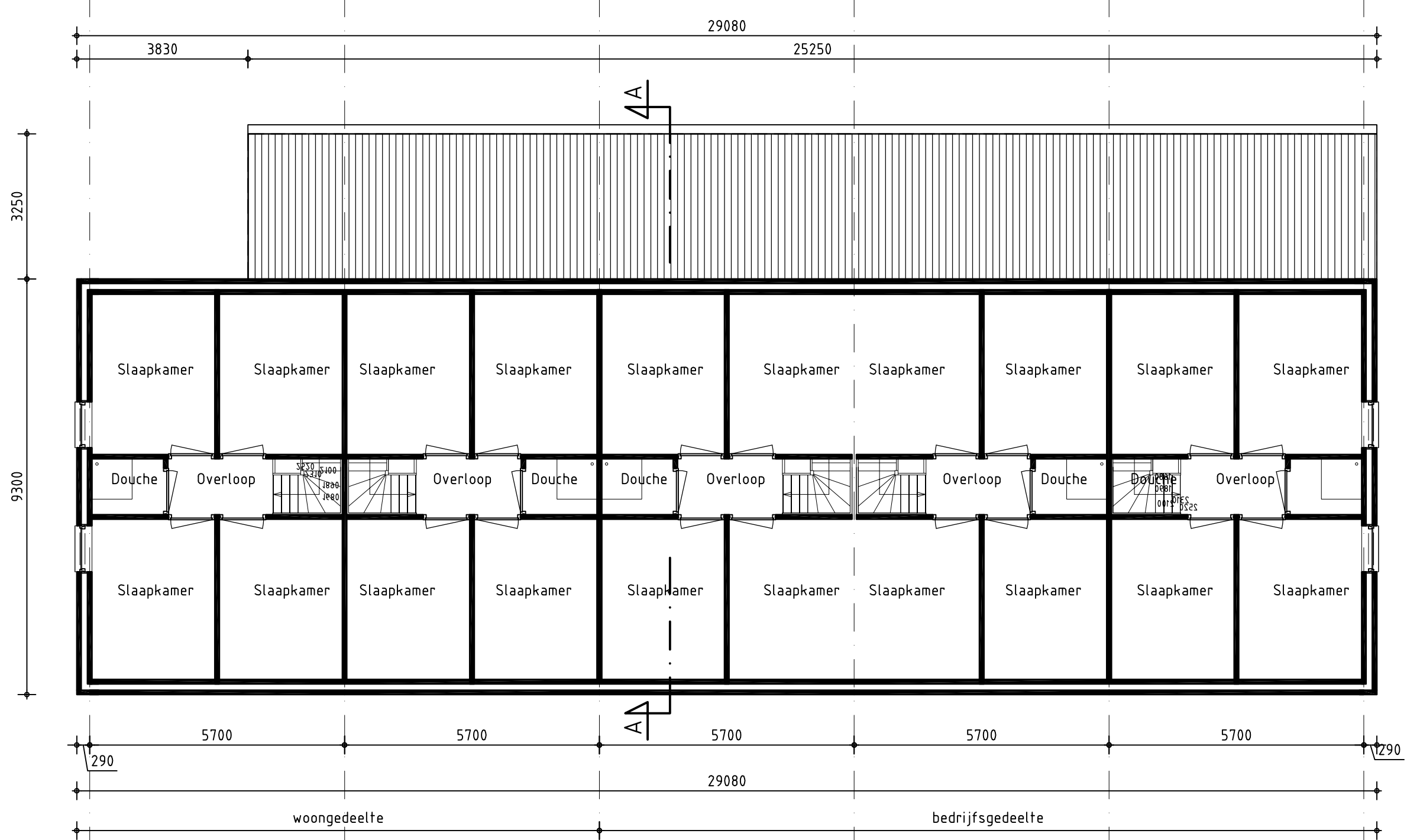


Plattegrond Begane grondvloer



Plattegrond Kelder

Situatie gem: Uden
Sectie: T
Nummer: 709
Schaal: 1:2000



Plattegrond Eerste verdiepingsvloer

Volume en oppervlaktes		
Bouwdeel	Bebouwd Oppervlak	Bruto-inhoud
Hoofdgebouw	270 m ²	1896 m ³
Kelder	270 m ²	840 m ³
Overkapping	81 m ²	249 m ³

Onderwerp: Vestiging nieuw tuinbouwbedrijf
aan de Zeelandsedijk 1 te Volkel
Vooroverleg huisvesting werknemers
Opdrachtgever: Dutch Garden Group B.V.
Voor-Oventje 33
5411 NR Zeeland

Adviesbureau
Van Gerwen V.O.F.

Heytmorgen 10 5375 AN REEK
Postbus 22 5410 AA ZEELAND
Tel: 0486-450160 Fax: 0486-450238
info@vangerwenadvies.nl



gewijzigd: 01-10-2015

tek. nr.: **S1.1**

datum: 09-04-2015

schaal: 1:100

formaat: A1

getekend: JL

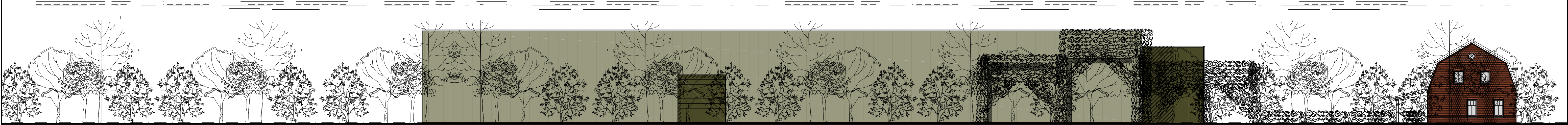
projectleider: SJ

Deze tekening is van Adviesbureau Van Gerwen VOF en mag zonder onze schriftelijke toestemming niet worden bewerkt, gekopieerd, of verspreid.

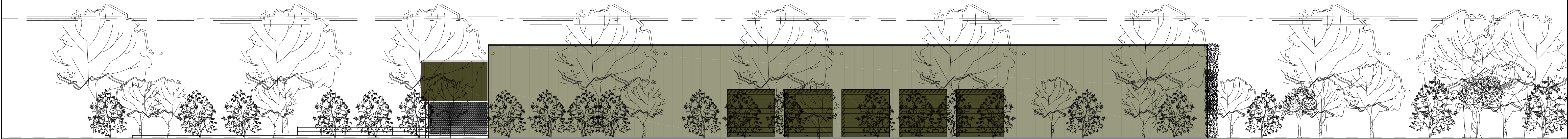


Bijlage 5:

Schetsplan loods met kantoor



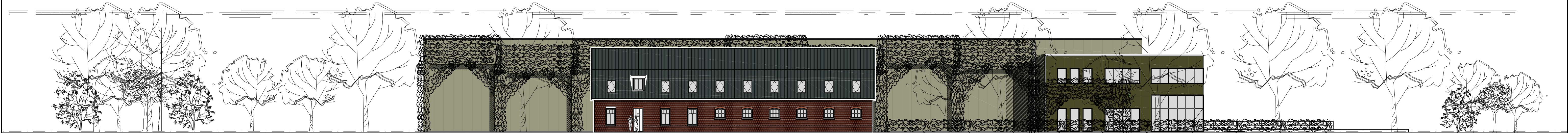
Linker zijgevel - Zuid



Achtergevel - West



Rechter zijgevel - Noord



Voorgevel - Oost

Onderwerp: Vestiging nieuw tuinbouwbedrijf
aan de Zeelandsedijk 1 te Volkel
Vooroverleg gevels totaaloverzicht

Opdrachtgever: Dutch Garden Group B.V.
Voor-Oventje 33
5411 NR Zeeland

Adviesbureau
Van Gerwen V.O.F.

Heymorgen 10 5375 AN REEK Tel: 0486-450160 Fax: 0486-450238
Postbus 22 5410 AA ZEELAND info@vangerwenadvies.nl



gewijzigd: 01-10-2015

tek. nr.:

S2.1

datum: 05-09-2014

schaal: 1:200

formaat: A1

getekend: JL

projectleider: SJ

Deze tekening is van Adviesbureau Van Gerwen VOF en mag zonder onze schriftelijke toestemming niet worden bewerkt, gekopieerd, of verspreid.



Bijlage 6:

Resultaten achtergrondgeurberekening V-stacks gebied

Naam van de berekening: 23 juli 2015 def

Gemaakt op: 7-23-2015 10:06:10

Rekentijd : 0:03:25

Naam van het gebied: Compliment BV

Berekende ruwheid: 0,31 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Bronbestand: Z:\C\Compliment BV Zeeland\Locatie Uden\V-Stacks-Gebied
Klant\klant\bedrijven geselecteerd def.txt

Receptorbestand: Z:\C\Compliment BV Zeeland\Locatie Uden\V-Stacks-
Gebied Klant\klant\woningen.txt

Resultaten weggeschreven in: Z:\C\Compliment BV Zeeland\Locatie
Uden\V-Stacks-Gebied Klant\Output

Rasterpunt linksonder x: 172800 m

Rasterpunt linksonder y: 406500 m

Gebied lengte (x): 4000 m , Aantal gridpunten: 24

Gebied breedte (y): 4000 m , Aantal gridpunten: 24



○ = Zeelandsedijk 1, Volkel

20150723_1111_ObjectGeur
 Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1001	174752.0	408427.0	10.000	2.183

Veehouderijbedrijven (met dieren met geuremissiefactor) binnen een afstand van 2 km van de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel

(bron: Web-BVB, september 2014)

IDNR	X_COORDINAAT	Y_COORDINAAT	EP-hoogte	gemgebh oogte	EP-diameter	EP-uittree	Evergund	EmaxVergun	Gemeente	Straat	Huisnr	Postcode	Plaats
1001	176249	410188	6	6	0,5	4	51264	51264	Landerd	Bovenste Trent	3	5411NE	ZEELAND
1002	174845	409939	6	6	0,5	4	926	926	Landerd	Voor-Oventje	29	5411NR	ZEELAND
1003	173679	409460	6	6	0,5	4	1150	1150	Uden	Lange Goorstraat	5	5406XE	UDEN
1004	174961	409413	6	6	0,5	4	2634	2634	Landerd	Achter-Oventje	27	5411NM	ZEELAND
1005	173536	409378	6	6	0,5	4	33083	33083	Uden	Lange Goorstraat	3	5406XE	UDEN
1006	174980	409286	6	6	0,5	4	38356	38356	Landerd	Achter-Oventje	29	5411NM	ZEELAND
1007	174296	408943	6	6	0,5	4	43890	43890	Uden	Patersweg	18	5406XJ	UDEN
1008	174812	408835	6	6	0,5	4	534	534	Landerd	Boekelsedijk	29	5411NX	ZEELAND
1009	173339	408745	6	6	0,5	4	9877	9877	Uden	Patersweg	8	5406XJ	UDEN
1010	173529	408717	6	6	0,5	4	126	126	Uden	Patersweg	10	5406XJ	UDEN
1011	173452	408597	6	6	0,5	4	20031	20031	Uden	Patersweg	9A	5406XJ	UDEN
1012	173215	408454	6	6	0,5	4	40630	40630	Uden	Patersweg	7 en 9	5406XJ	UDEN
1013	172865	408307	6	6	0,5	4	10718	10718	Uden	Vluchtoordweg	19	5406XH	UDEN
1014	173889	407192	6	6	0,5	4	156	156	Uden	Kromstraat	2	5408SK	VOLKEL
1015	174838	407184	6	6	0,5	4	11500	11500	Uden	Zeelandsedijk	14	5408SM	VOLKEL
1016	174074	406799	6	6	0,5	4	13800	13800	Uden	Venstraat	1	5408RN	VOLKEL
1017	176640	406658	6	6	0,5	4	30024	30024	Uden	Nieuwedijk	2	5409SB	ODILIAPEEL
1018	174275	406565	6	6	0,5	4	18032	18032	Uden	Lagenheuvelstraat	6C	5408RJ	VOLKEL



Bijlage 7:

Vooroverlegreacties provincie en waterschap

Eva Welten - van Gerwen Advies

Van: Watertoets <watertoets@aaenmaas.nl>
Verzonden: maandag 18 mei 2015 15:44
Aan: Max Seelen
CC: Mari van Roosmalen
Onderwerp: RE: Verzoek beoordeling (voor)ontwerp-bestemmingsplan Zeelandsedijk 1 in kader van bestuurlijk vooroverleg

Dag Max,

Ik kan grotendeels instemmen met dit plan. Maar ik heb nog een paar opmerkingen.

1. Op pagina 53 wordt geschreven over een berging van 44 mm over een periode van 45 minuten. En later wordt de berekening van de te bergen hoeveelheid regenwater gemaakt met onze rekenregel die per 1 maart 2015 geldt. Dat laatste is de correcte berekening. Het toevoegen van het kopje van de 44 mm werkt verwarrend. Wat mij betreft mag dat hoofdstukje er uit.
2. Zou je in de toelichting de maatvoering van de wadi kunnen toevoegen? Volgens een grove schatting wordt deze bij 180 x 4 meter, dat lijkt te passen. Maar graag zie ik dat bevestigd worden.

Verder heb ik geen opmerkingen. Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Erwin Kerkhof
Beleidsmedewerker watertoets
Waterschap Aa en Maas

T +31 73 615 68 96
M +31 6 22 97 28 11
E ekerkhof@aaenmaas.nl

www.aaenmaas.nl
Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch



Van: Max Seelen [<mailto:Max.Seelen@uden.nl>]
Verzonden: maandag 20 april 2015 16:38
Aan: Watertoets
Onderwerp: Verzoek beoordeling (voor)ontwerp-bestemmingsplan Zeelandsedijk 1 in kader van bestuurlijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) doen wij u digitaal het [voor]ontwerp-bestemmingsplan [Zeelandsedijk 1](#) toekomen.

Wij verzoeken u uw advies z.s.m. te richten aan de gemeente Uden, t.a.v. de heer Max Seelen of per mail: max.seelen@uden.nl.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de planjurist van het bestemmingsplan, de heer Max Seelen (tel. 0413-281241 of max.seelen@uden.nl).

Met vriendelijke groet,

Max Seelen

Planjurist | afdeling Ruimte | Gemeente Uden | Markt 145 | Postbus 83, 5400 AB UDEN

T 14 0413 | Max.Seelen@uden.nl | werkdagen: Maandag, Dinsdag, Woensdag, Donderdag en Vrijdag

Deze elektronische weg staat niet open om uw verzoek in behandeling te nemen. Een vraag of officieel verzoek kunt u digitaal doen met een webformulier via de Digitale balie op <http://www.uden.nl>, overeenkomstig de Regeling elektronisch verkeer. Of per post: Postbus 83, 5400 AB Uden.

Overigens gaat de gemeente Uden geen verplichtingen aan via de e-mail. Dus kunt u aan dit e-mailbericht dan ook geen rechten ontleen.



Denk aan ons milieu voordat je besluit om deze mail te printen.

Het college van burgemeester
en wethouders van Uden
Postbus 83
5400 AB UDEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp- bestemmingsplan 'Zeelandsedijk 1, Volkel'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Zeelandsedijk 1, Volkel'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Cluster Ruimte,
namens deze,

P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

3 augustus 2015

Ons kenmerk

C2173784/3847194

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

E.A.L.J.C. (Eugène) van Lieshout

Telefoon

(073) 680 83 58

Email

evlieshout@brabant.nl

Bijlage(n)

-



Bijlage 8:

Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Uden
Postbus 83
5400 AB UDEN

Uw kenmerk
E-mail, M. Seelen

Ons nummer
BA 9080

Datum
27 augustus 2015

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 20 juli 2015, inzake het verzoek van mevrouw J. Nooijen, Zeelandsedijk 1 te Volkel, delen wij u het volgende mede.

Op basis van overleg met mevrouw J. Nooijen, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen. Mevrouw J. Nooijen exploiteert in samenwerking met haar echtgenoot R. Verbakel een tuinbouwbedrijf. Dit bedrijf is sinds de opstart een 15-tal jaren geleden gevestigd aan het Voor-Oventje 33 te Zeeland, welke bedrijfslocatie het ouderlijk agrarisch bedrijf van mevrouw J. Nooijen betreft.

Aan het Voor-Oventje is op een vestigingskavel van 2½ ha bebouwing aanwezig in de vorm van een recent ter vervanging gebouwde bedrijfswoning met bijbehorende karakteristieke landbouwschuur, een in 2003 gebouwde loods van 30 x 50 meter en van oudsher aanwezige bebouwing in de vorm van voormalige ligboxenstal en veldschuur. Het geheel is voorzien van een ruime erfverharding en logistiek ontsloten op de Boekelsedijk. In de loods zijn koelcellen gebouwd, vindt fustopslag en opslag van andere bedrijfsbenodigdheden plaats, vindt productverwerking plaats en is een kantine met sanitair aanwezig.

Bij het bedrijf is dit jaar 263 ha cultuurgrond in gebruik, waarvan op enkele tientallen hectares een dubbelteelt plaatsvindt. Globaal bestaat het teeltplan uit circa 80 ha sla, 60 ha wortelen, 30 ha Chinese kool, 40 ha bleekselderij, 7 ha broccoli, 15 ha aardappelen, 7 ha bloemkool, 8 ha venkel, 6 ha tuinbonen, 5 ha kersenteelt en enkele percelen met gras/maïs mede in verband met planning en teelttroulatie. De teelten worden hoofdzakelijk uitgevoerd op basis van afspraken in hoofdlijnen met afnemers in de vorm van grootwinkelketens en handelshuizen, waarbij de prijsfluctuaties in belangrijke mate voor rekening van de teler zijn. J. Nooijen lichtte toe dat zoveel mogelijk wordt ingespeeld op de wensen van de afnemers in de zin dat gestuurd wordt op de vereiste productkwaliteiten, randvoorwaarden bij de teelt, teeltregistratie en leveringscondities zoals de gewenste verpakking. Anderzijds wordt gestuurd op de kostprijs van het product door efficiënte werkmethoden en forse investeringen in mechanisatie.

Betrokkenen hebben de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel onder de ontbindende voorwaarde van het verkrijgen van de benodigde vergunningen aangekocht. Dit betreft een bedrijfskavel van 6½ ha waarop de bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig is. De bestaande bebouwing wordt volledig gesloopt. De planvorming gaat uit van de bouw van een verwerkingsloods van circa 5000 m², aangebouwde kantoorruimten en laadlocs, en een boerderijpand voor de huisvesting van arbeiders.

In de toekomstige bedrijfsopzet zal de Zeelandsedijk 1 te Volkel de centrale locatie voor de verwerking van groenten worden en zal de nieuwbouwloods vooral hiervoor worden ingericht. In de loods zullen functies zoals koelcellen, een verwerkingsruimte, de opslag van grote hoeveelheden van een diversiteit aan fust en een expeditieruimte worden ondergebracht. De locatie aan het Voor-Oventje 33 zal worden gebruikt voor de kersenteelt en zal een ondersteunende rol hebben voor de stalling van landbouw-werktuigen ten behoeve van de algehele bedrijfsvoering. Aangezien de beide locaties circa 1 km van elkaar liggen is de onderlinge afstand erg beperkt.

Verzoek

Het verzoek omvat de huisvesting van 40 arbeiders in de te bouwen woonboerderij van circa 2000 m³. Het pand zal daartoe worden ingedeeld in vijf eenheden, elk voor acht arbeidsmigranten. Elke unit kent een bovenverdieping met 4 slaapkamers en een benedenverdieping met keuken, woonkamer en berging. In de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat het een gedeelte van de woonboerderij ter grootte van maximaal 750 m³ kan worden aangemerkt als bedrijfswoning en het overige gedeelte voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Ook zal het bestemmingsplan de mogelijkheid bieden om de gehele woonboerderij te gebruiken voor de huisvesting van maximaal 40 arbeidsmigranten. J. Nooijen lichtte toe dat naar verwachting één unit zal worden gebruikt voor de huisvesting van een beheerder/toezichthouder die medeverantwoordelijk is voor het algehele toezicht op de bedrijfslocatie ook buiten de gebruikelijke werktijden.

J. Nooijen lichtte toe dat de medewerkers rechtstreeks bij het bedrijf in dienst zijn, waarbij het aantal medewerkers sterk afhankelijk is van het seizoen. Dit aantal kan fluctueren van een zeventigtal personen ten tijde van de piek tot enkele tientallen medewerkers in de winterperiode. Het grote merendeel van de werkzaamheden hangt samen met de oogst van de gewassen en het afzet klaar maken ervan. Deze oogstwerkzaamheden starten in de eerste helft van mei en lopen door tot medio december. In mei kan worden uitgegaan van een arbeidsbehoefte die vrij snel oploopt tot circa een zeventigtal personen en die tot medio december grosso modo op dat niveau blijft. In de periode medio december tot medio mei zijn globaal genomen een 20-tal medewerkers op het bedrijf werkzaam, welk aantal enigszins varieert afhankelijk van de werkzaamheden. De werkzaamheden betreffen eerst het inpakken van de bewaarkoop en betreffen in het vroege voorjaar voor de voorbereidende werkzaamheden voor het nieuwe seizoen en het planten van de eerste gewassen.

In de huidige bedrijfsvoering worden de arbeidsmigranten hoofdzakelijk gehuisvest in gehuurde woonhuizen. J. Nooijen lichtte toe dat de huisvesting op de bedrijfslocatie aan de Zeelandsedijk 1 een aantal voordelen met zich mee brengt. Zo kan in die opzet beter en eenvoudiger toezicht worden uitgeoefend en kan door de huisvesting in eigen beheer tot een kostenbesparing worden gekomen. Bij huisvesting op de bedrijfslocatie vervallen de kosten en de effort van het vervoer van de woning naar de bedrijfslocatie. Ook komt de huisvesting op de bedrijfslocatie, in het geval dit aan de orde is, de flexibiliteit van de bedrijfsvoering ten goede, teneinde afnemers zo spoedig mogelijk te kunnen voorzien van de gewenste bestelling.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het voorliggende verzoek omvat de realisatie van een logiesgebouw bij een agrarisch bedrijf.

Het tuinbouwbedrijf heeft een sterk seizoensafhankelijke arbeidsfilm, waarbij met name ten tijde van de oogstwerkzaamheden de arbeidsbehoefte relatief hoog is. De Adviescommissie constateert dat met het te huisvesten aantal medewerkers van 40 personen gedurende circa zeven maanden het logiesverblijf volledig in gebruik zal zijn voor de huisvesting van medewerkers. In die periode zijn bij het bedrijf een aantal tientallen medewerkers meer werkzaam dan er aan de Zeelandsedijk 1 gehuisvest kunnen worden.

In de winterperiode en in het vroege voorjaar zal het logiesverblijf voor circa de helft in gebruik zijn voor medewerkers die op het bedrijf werkzaam zijn.

Resumerend concludeert de Adviescommissie dat de huisvestingsgelegenheid het merendeel van het jaar volledig in gebruik zal zijn voor het eigen bedrijf en gedurende de overige periode substantieel in gebruik zal zijn voor het eigen bedrijf. Het aantal te huisvesten medewerkers van 40 personen betreft een aantal dat past bij de aard en omvang van dit agrarisch bedrijf.

Daarnaast merkt de Adviescommissie op dat aan de Zeelandsedijk 1 nieuwbouw van een verwerkingsloods voor groenten plaats zal vinden, hetgeen de continuïteit van de bedrijfsvoering op langere termijn ten goede zal komen. Hierdoor zal de verwerkingscapaciteit ten opzichte van de huidige bedrijfsopzet redelijkerwijs toenemen, in samenhang waarmee redelijkerwijs kan worden verwacht dat het areaal groenteteelt van het bedrijf de komende jaren geleidelijk aan zal toenemen. Derhalve moet er voor de komende jaren rekening mee worden gehouden dat de arbeidsbehoefte van de bedrijfsvoering als geheel een stijgende lijn zal vertonen.

De huisvesting aan de Zeelandsedijk 1 zal vanuit optiek van bedrijfsvoering een aantal voordelen met zich mee brengen, welke met name een bedrijfseconomisch karakter hebben. In die zin is de huisvesting op de bedrijfslocatie noodzakelijk in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris



Bijlage 9:

Verslaglegging omgevingsdialoog



Bijlage 9: Verslaglegging omgevingsdialoog m.b.t. huisvesting arbeidsmigranten Zeelandsedijk 1 te Volkel

Initiatiefnemer

Dutch Garden Group B.V.
Voor-Oventje 33
5411 NR Zeeland

Wat zijn de plannen

Initiatiefnemer heeft de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel gekocht en is voornemens hier een bedrijfshal met kantoorruimte te realiseren t.b.v. de verwerking en het verpakken van door het tuinbouwbedrijf geteelde tuinbouwproducten.

T.b.v. het eigen bedrijf is initiatiefnemer voornemens maximaal 40 arbeidsmigranten op de locatie te huisvesten (mei t/m oktober, in de overige maanden zullen er maximaal 15-20 personen gehuisvest worden). Dit betreffen met name Poolse werknemers en enkele Bulgaren die al jaren bij initiatiefnemer in dienst zijn (de combinatie Polen en Bulgaren gaat heel goed samen), en initiatiefnemer goed kent. De bestaande woonboerderij met een oppervlakte van circa 326 m² is afgebroken en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woonboerderij gebouwd met een oppervlakte van 270 m² en een inhoud van 2.000 m³. In overleg met de arbeidsmigrant is ervoor gekozen om de woonboerderij op te delen in 5 woongedeelten, waarbij 8 personen per woongedeelte gehuisvest kunnen worden. Een woongedeelte bestaat uit een berging, toilet, kastruimte, keuken, living, douche en 4 slaapkamers. Dit houdt in dat maximaal 2 personen gebruik maken van één slaapkamer. Hier is bewust voor gekozen omdat de meeste werknemers welke op de locatie gehuisvest worden stelletjes vormen. Daarnaast wordt binnen de woonboerderij een gezamenlijke recreatieve ruimte gerealiseerd voor de binnen de woonboerderij te huisvesten arbeidsmigranten. De woonboerderij wordt aan de achterzijde voorzien van een overkapping met een oppervlakte van circa 82 m², wat tevens dient als buitenruimte (zie uitsneden van de tekening hieronder). Daarnaast wordt ter plaatse een grasveld gerealiseerd waar de arbeidsmigrant kan voetballen, etc. Voor initiatiefnemer is het van belang dat de arbeidsmigrant voldoende tot rust komt en zich prettig voelt omdat dit ook van invloed is op het werk wat zij verrichten. Daarnaast voorkomt dit onderlinge irritaties.

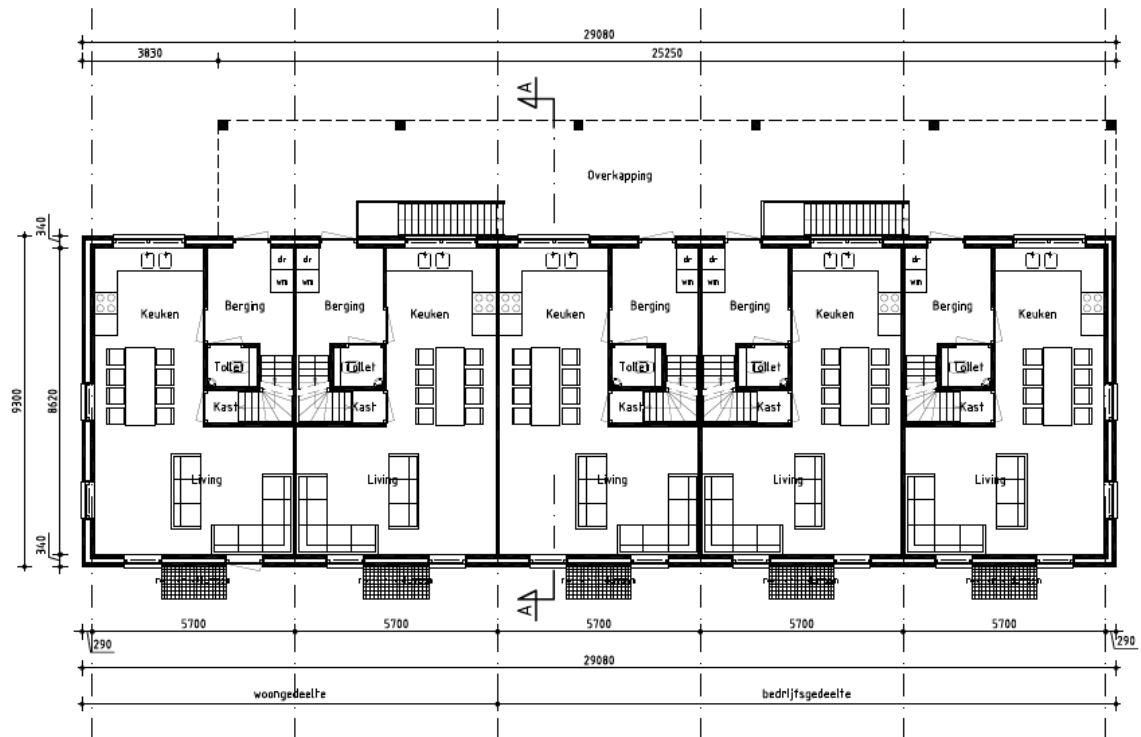
De redenen om ter plaatse een huisvestingsvoorziening te realiseren voor arbeidsmigranten zijn:

- Er zijn minder woningen op de markt waar werknemers gehuisvest kunnen worden;
- Niet alle arbeidsmigranten zijn bereid hoge huurprijzen te betalen voor een woning;
- Op deze wijze kan beter toezicht uitgeoefend worden;
- Minder verkeer aantrekkende bewegingen.

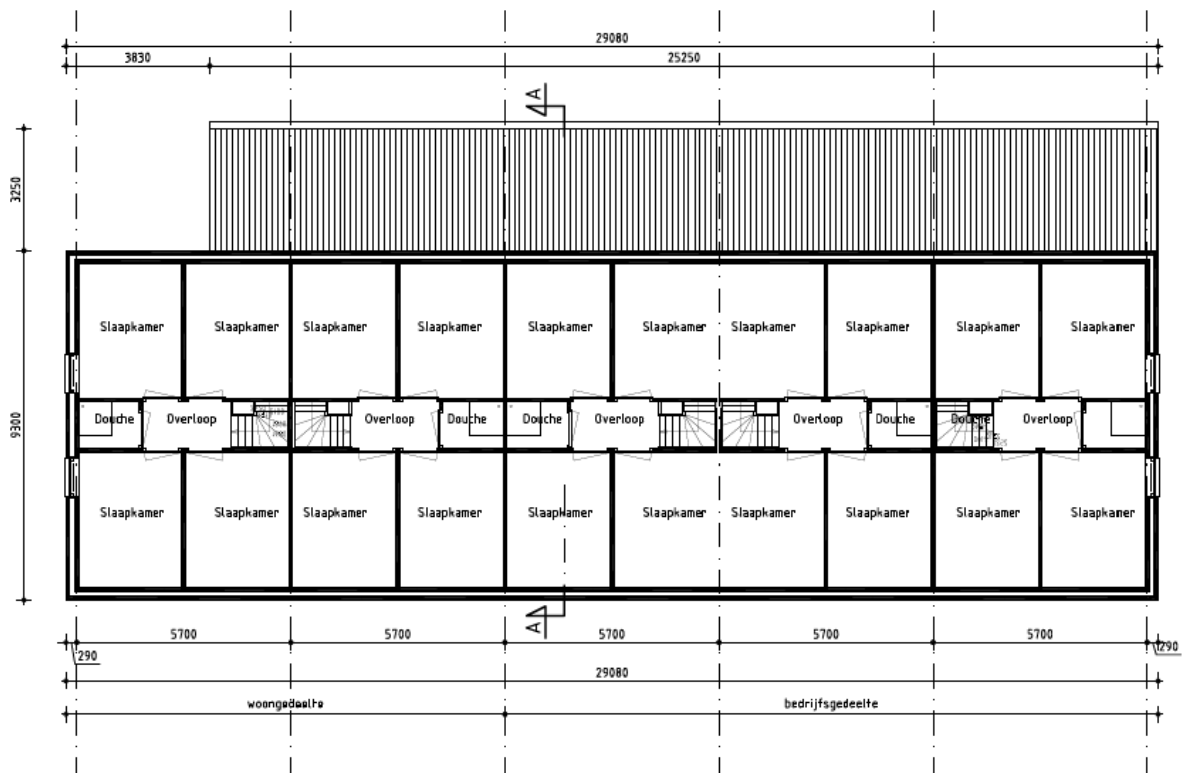
De locatie wordt middels één inrit ontsloten op de Zeelandsedijk. Deze inrit komt ten noorden (richting Zeeland) te liggen van de huisvestingsvoorziening. Op de locatie wordt voorzien in de totale parkeerbehoefte van het bedrijf, waaronder t.b.v. de arbeidsmigranten. Dit alles wordt mede gedaan om eventuele overlast naar omwonenden te voorkomen. Initiatiefnemer merkt op dat de arbeidsmigranten die bij hen werkzaam zijn in de vrije tijd over het algemeen de locatie enkel zullen verlaten om boodschappen te doen. Dit zullen zij met name doen bij de Drossart in Uden of bij de Aldi in Zeeland. Indien gewenst kan de afspraak gemaakt worden dat de arbeidsmigranten met hun auto direct linksaf gaan richting Zeeland. Verder zullen de arbeidsmigranten niet snel de locatie verlaten omdat de meeste daar niet de behoefte aan hebben. Zij komen hier puur om te werken en hebben vaak geen zin om deel te nemen aan de maatschappij hier, waar ze overigens wel vrij in zijn. De meeste willen in hun vrije tijd rust. Initiatiefnemer realiseert op de locatie een aangenaam leefklimaat (met goed internet en goed bereik voor de telefoon, recreatieruimte, etc.), zodat men niet verplicht wordt het terrein te verlaten. Daarnaast voorkomt dit dat zij op straat gaan hangen.

Naast de hierboven genoemde aspecten wordt er een nachtregister bijgehouden om de openbare orde te handhaven. Daarnaast merkt initiatiefnemer op dat wanneer de arbeidsmigranten die bij hen gehuisvest zijn eventuele overlast veroorzaken bij u, u hierover direct contact met hen op kunt nemen zodat dit opgelost wordt.

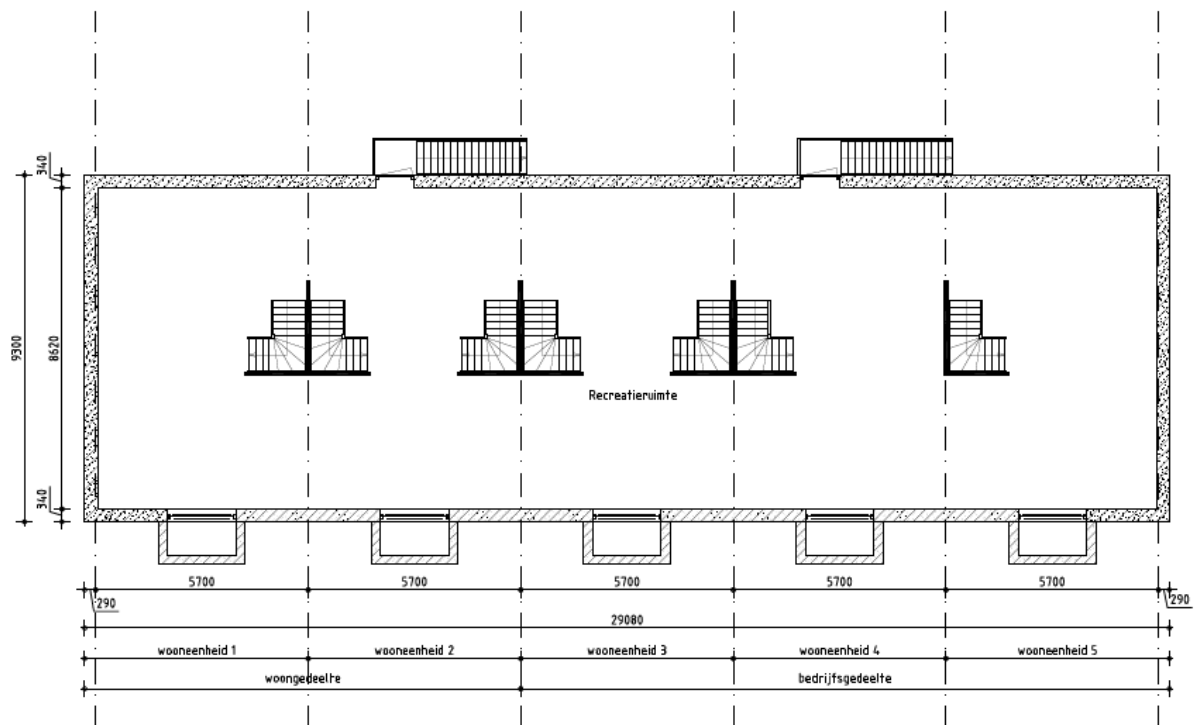




Plattegrond Begane grondvloer

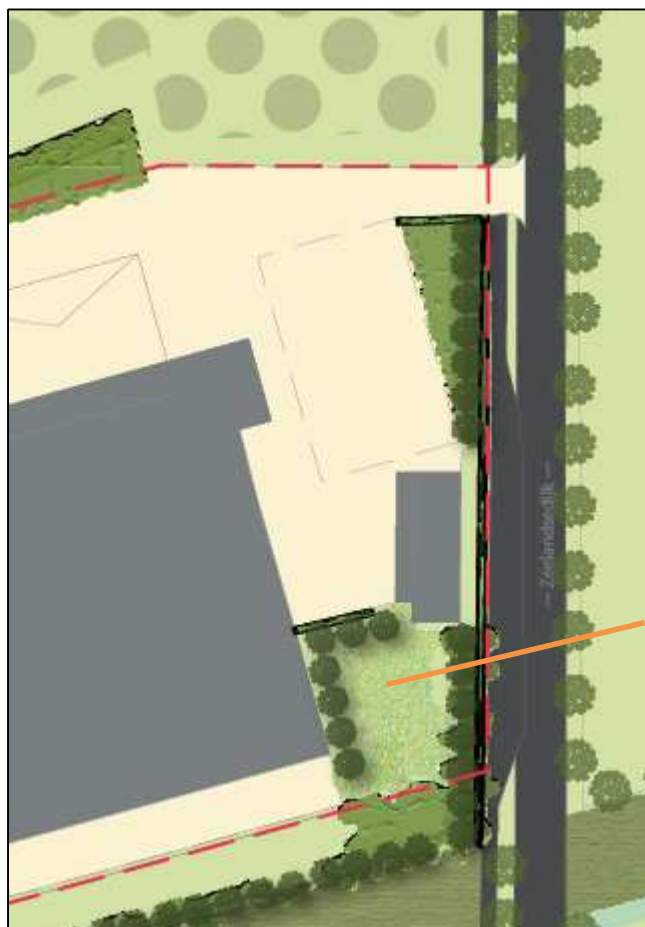


Plattegrond Eerste verdiepingvloer



Plattegrond Kelder

Situatie nam. Ilden



Recreatieveldje
arbeidsmigranten

Waarom deze omgevingsdialoog.

Vanuit het huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten van de gemeente Uden wordt geadviseerd om met de directe omgeving te communiceren betreffende de huisvesting welke initiatiefnemer voornemens is te realiseren

Doel omgevingsdialoog:

- ⤴ Voldoen aan voorwaarden huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten gemeente Uden.
- ⤴ Doel is om de belangen van de omgeving, waar mogelijk, te betrekken in de planontwikkeling. Initiatiefnemer is daarnaast tenminste ingegaan op navolgende aspecten:
 1. Openbare orde en veiligheid;
 2. De mate waarin de samenstelling van een wijk/buurt/straat verandert;
 3. De mate waarin de zelfredzaamheid, doorstromingsnelheid en de inzet van het sociaal werk/buurtnetwerk verandert.
- ⤴ Proberen om juridische procedures te voorkomen en bedrijfsontwikkeling spoedig mogelijk maken.

Aanpak omgevingsdialoog

Omgeving bepaald:

T.b.v. de omgevingsdialoog zijn de in onderstaande figuur weergegeven adressen in de omgeving benaderd en is het hierboven beschreven plan toegelicht.

Mevrouw Nooijen van Dutch Garden Group B.V. heeft begin 2016 met Familie vd Wijst, Boekelsedijk 36 en de heer Verstraten, Boekelsedijk 29 gesproken en de plannen uitgelegd. Zij hebben toen aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan. Op 28 juli en 9 augustus 2016 zijn deze personen nogmaals benaderd over dit plan. Zij hebben schriftelijk te kennen gegeven door initiatiefnemer voldoende en correct op de hoogte zijn gesteld van de plannen op de locatie en hier geen bezwaar tegen te hebben, zie bijlage.

Mevrouw Nooijen en de heer Lijten (namens initiatiefnemer) hebben op 9 maart 2016 tijdens een gesprek met de heer Trienekens en de heer en mevrouw van Bladel (Zeelandsedijk 2 en 8) de plannen uitgelegd. Tijdens dit gesprek is door deze omwonenden aangegeven dat zij geen twijfel hebben bij de technische aanpak van het plan of de kwaliteit van het gebouw maar moreel vinden zij 40 polen in het gebouw teveel. Zij hebben de tekeningen achteraf nog ontvangen. Op 11 juli 2016 heeft op verzoek van deze omwonenden, gemeente en initiatiefnemer een vervolgesprek hierover plaatsgevonden op het gemeentehuis te Uden. De heer en mevrouw van Bladel waren hierbij aanwezig, de heer Trienekens heeft zich afgemeld. Het verslag van deze omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 1.

Daarnaast heeft initiatiefnemer bij schrijven/persoonlijk, de overige omwonenden op de adressen zoals in onderstaande figuur weergegeven op de hoogte gesteld van de plannen. Gevraagd is het bijgevoegde formulier gelieve spoedig te retourneren. Op het formulier is verzocht of men aan wil geven voldoende in kennis te zijn gesteld van het plan, eventuele opmerkingen/aanbevelingen kenbaar te maken, aan te geven of zij nog een vervolg gesprek willen om het plan door te spreken, toe te lichten, zie bijlage 2.



1. Boekesdijk 29: Familie Verstraten;
2. Boekesdijk 36: Familie vd Wijst;
3. Zeelandsdijk 8c: Familie van Duijnhoven?;
4. Zeelandsdijk 2: Fam Trienekens;
5. De Bunders 2: Fam Bouten
6. De Bunders 7: Fam vd Elzen- Vd Laar
7. De Bunders 5: Fam van Summeren
8. Zeelandsdijk 4: Fam van Summeren- ~~Selten~~
9. Zeelandsdijk 8: Fam Bladel- Janssen
10. Zeelandsdijk 8b: de heer Engels

Van de volgende omwonenden is een reactie terug ontvangen:

- Familie Bouten, De Bunders 2, op 9 augustus 2016, geen opmerkingen/aanbevelingen geplaatst, niet aangegeven dat deze een vervolgggesprek wensen, zie ondertekend formulier in de bijlage;
- Familie vd Elzen- van de Laar, De Bunders 7, op 19 augustus 2016, opmerkingen/aanbevelingen geplaatst belang dat hinder beperkt wordt en eigenaar/exploitant voldoende toezicht houdt op nakoming afspraken om hinder te voorkomen en zo nodig op te treden, verder vinden zij handhaving Duits lijntje van belang, heeft aangegeven dat gesprek heeft plaatsgevonden, zie ondertekend formulier in de bijlage;
- Familie van Summeren, De Bunders 5, op 1 augustus 2016, opmerkingen/aanbevelingen geplaatst dat als zij geen overlast ondervinden van het bedrijf en/of personeel dan geen bezwaar, zie ondertekend formulier in de bijlage;
- Familie van Summeren – Selten, Zeelandsdijk 4, op 4 augustus 2016, in een gesprek gesproken over voorkeur voor natuurlijke en begroeide erfbeplanting, zie ondertekend formulier voor gezien in de bijlage;
- De heer Engels, Zeelandsdijk 8b, op 9 augustus 2016, geen opmerkingen/aanbevelingen geplaatst, niet aangegeven dat deze een vervolgggesprek wensen, zie ondertekend formulier in de bijlage;
- Familie van Duinhoven, Zeelandsdijk 8c, op 7 oktober 2016, opmerkingen/aanbevelingen: volbouwen, heeft aangegeven verder geen vervolgggesprek te wensen, zie ondertekend formulier in de bijlage.

Genomen actiepunten n.a.v. omgevingsdialoog

Namens Dutch Garden Group B.V. heeft mevrouw Jansen-Sommers van Van Gerwen Advies Groep v.o.f. bij mail van d.d. 14-07-2016 het verslag van de omgevingsdialoog van 11 juli 2016 naar de familie van Bladel en de heer Trienekens gezonden. Hier is door beide partijen geen reactie meer op gekomen. Namens Dutch Garden Group B.V. heeft de heer Lijten van MIBA Bouwmanagement B.V., zoals afgesproken tijdens de omgevingsdialoog van 11 juli 2016, op d.d. 22 juli 2016 een voorstel m.b.t. de spelregels naar de familie van Bladel en de heer Trienekens gezonden. Dit voorstel, deze mail is opgenomen als bijlage 3 bij dit verslag.

Bij mail van d.d. 20 september 2016, zie bijlage 4, hebben de heer en mevrouw van Bladel-Janssen de heer Lijten laten weten niet in te kunnen stemmen met het voorstel m.b.t. de spelregels. Zij blijven bij het standpunt het niet humaan te vinden dat er 40 mensen in de boerderij worden geplaatst. Zij vinden dit op een inrichting lijken die zij niet vinden passen in de straat.

Bij mail van d.d. 26 september 2016, zie bijlage 4, heeft familie Trienekens de heer Lijten laten weten niet akkoord te kunnen gaan met de huisvesting van 40 arbeidsmigranten op de locatie. Daarnaast concluderen zij dat door het toezenden van spelregels, zoals afgesproken tijdens het overleg van 11 juli 2016, dat er lastige mensen gehuisvest gaan worden op de locatie. Daarnaast maakt men zich zorgen over de rijbewegingen door huisvesting arbeidsmigranten en personeel van het bedrijf.

Door initiatiefnemer is in overleg met de gemeente besloten, gezien de bezwaren welke familie van Bladel-Janssen en Trienekens hebben geuit m.b.t. de huisvesting van het aantal van 40 arbeidsmigranten om op de locatie in eerste instantie te starten met de huisvesting van 20 arbeidsmigranten en dit in overleg langzaam in stappen te laten groeien tot 30 en uiteindelijk tot 40 arbeidsmigranten. Het bestemmingsplan is hiertoe t.o.v. het ontwerp aangepast. Dit laat onverlet dat de aard en omvang van het bedrijf uiteindelijk wel om het maximale aantal van 40 arbeidsmigranten vraagt (zie ook het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen). Op basis van het bestemmingsplan is het mogelijk om op de locatie maximaal 20 arbeidsmigranten rechtstreeks te huisvesten. De groei in stappen van 10 personen tot een maximum van 40 arbeidsmigranten welke op de locatie gehuisvest gaan worden, wordt geregeld middels de zogenaamde 'planologische kruimelgevallenregeling' (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Wabo). Hiermee kan afgeweken worden van het bestemmingsplan in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde gevallen. Uit de aanvraag zal dan moeten blijken dat de ondernemer, daadwerkelijk heeft gedaan aan de eerder aan de familie van Bladel-Janssen en Trienekens voorgestelde handvaten/spelregels (zie bijlage mail van d.d. 22 juli 2016) om samen tot een goede/prettige leefomgeving te komen zowel voor de omwonende als de arbeidsmigranten.

Bij mail van d.d. 9 oktober 2016 heeft de heer Lijten de familie van Bladel-Janssen en Trienekens het bovenstaande voorstel gemaild en gevraagd op korte termijn te reageren of dit voorstel aanvaardbaar is voor hen, zie bijlage 5.

M.b.t. de opmerking van de familie van Summeren – Selten, Zeelandsedijk 4, voorkeur voor natuurlijke en begroeide erfbeplanting, dient opgemerkt te worden dat in het kader van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld voor het plangebied. Middels de algemene specifieke gebruiksregels in artikel 3.5.1. van de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat de landschappelijke inpassing conform het in bijlage 1 van de regels opgenomen beplantingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden door op te nemen dat de gronden en gebouwen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving niet eerder mogen worden gebruikt. De locatie zal dan ook zo ingepast worden zoals in het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 van de regels is weergegeven.

M.b.t. de opmerking van de Familie van Summeren, De Bunders 5, en familie vd Elzen- van de Laar, De Bunders 7, wanneer geen overlast ondervinden van het bedrijf en/of personeel dan geen bezwaar, dient opgemerkt te worden dat initiatiefnemer hier alles aan zal doen om overlast te voorkomen. In de spelregels/handvaten worden hiervoor ook punten genoemd op welke manier eventuele overlast voorkomen/beperkt kan worden voor de omgeving.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verslag omgevingsdialoog 11 juli 2016 gemeentehuis Uden betreffende huisvesting arbeidsmigranten Zeelandsedijk 1 te Volkel (familie van Bladel en Trienekes);
- Bijlage 2: Overlegformulier en ondertekende formulieren omwonenden m.b.t. omgevingsdialoog;
- Bijlage 3: Mail van d.d. 22 juli 2016 met onderwerp Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1 (voorstel spelregels);
- Bijlage 4: Mail van familie van Bladel van d.d. 20 september 2016 en familie Trienekens van d.d. 26 september 2016 (reactie op mail met onderwerp Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1, voorstel spelregels);
- Bijlage 5: Mail aan familie van Bladel en Trienekens van d.d. 9 oktober 2016 m.b.t. voorstel aanpassen aantal arbeidsmigranten in het bestemmingsplan.



Bijlage 1:

Verslag omgevingsdialoog 11 juli 2016 gemeentehuis Uden
betreffende huisvesting arbeidsmigranten Zeelandsedijk 1 te
Volkel (familie van Bladel en Trienekes)

Sandra Jansen - van Gerwen Advies

Van: Sandra Jansen - van Gerwen Advies
Verzonden: donderdag 14 juli 2016 10:16
Aan: 'ton@kempex.net'; 'w.trienekens@tribatyre.com'; 'Max Seelen'; Sander Verhoeven (Sander.Verhoeven@uden.nl)
CC: 'Jolanda Nooijen [Compliment BV]'; rene@complimentbv.nl; Roland Lijten (rolandlijten@miba-asten.nl)
Onderwerp: Verslag omgevingsdialoog huisvesting arbeidsmigranten Zeelandsedijk 1 te Volkel 11 juli 2016
Bijlagen: Verslag omgevingsdialoog van Bladel en Trienekens.pdf
Urgentie: Hoog

Geachte heer en mevrouw van Bladel en de heer Trienekens,

Hierbij zend ik u zoals afgelopen maandag tijdens de omgevingsdialoog is afgesproken het verslag van deze omgevingsdialoog betreffende de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel toe.

Ik hoop u tot zover voldoende te hebben geïnformeerd. De op te stellen concept spelregels door Roland Lijten zullen begin volgende week volgen.

Met vriendelijke groet,

Sandra Jansen-Sommers, BBA
van Gerwen advies
Heytmorgen 10, 5375 AN Reek
Postbus 22, 5410 AA Zeeland

☎ Telefoon: [+31 \(0\)486-450160](tel:+3120486450160)
📠 Fax: +31 (0)486-450238
🌐 Website: <http://www.vangerwenadvies.nl>
✉ E-mail: sandra@vangerwenadvies.nl

Ik ben op maandag, dinsdag en donderdag op kantoor in de Reek aanwezig. Voor de overige dagen kunt u met ons kantoor contact opnemen.



Verslag omgevingsdialoog 11 juli 2016 gemeentehuis Uden betreffende huisvesting arbeidsmigranten Zeelandsedijk 1 te Volkel

Initiatiefnemer

Dutch Garden Group B.V.
Voor-Oventje 33
5411 NR Zeeland

Aanwezig namens initiatiefnemer:

- Jolanda Nooijen (eigenaar Dutch Garden Group B.V.);
- René Verbakel (eigenaar Dutch Garden Group B.V.);
- Roland Lijten (MIBA Bouwmanagement BV);
- Sandra Jansen (Van Gerwen Advies Groep v.o.f.).

Aanwezig namens omwonenden:

De heer en mevrouw van Bladel – Janssen, Zeelandsedijk 8 Volkel.

Afwezig omwonenden met afmelding:

De heer Trienenkens, Zeelandsedijk 2.

Aanwezig namens gemeente Uden

- Max Seelen;
- Sander Verhoeven.

Wat zijn de plannen

Initiatiefnemer heeft de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel gekocht en is voornemens hier een bedrijfshal met kantoorruimte te realiseren t.b.v. de verwerking en het verpakken van door het tuinbouwbedrijf geteelde tuinbouwproducten.

T.b.v. het eigen bedrijf is initiatiefnemer voornemens maximaal 40 arbeidsmigranten op de locatie te huisvesten (mei t/m oktober, in de overige maanden zullen er maximaal 15-20 personen gehuisvest worden). Dit betreffen met name Poolse werknemers en enkele Bulgaren die al jaren bij initiatiefnemer in dienst zijn (de combinatie Polen en Bulgaren gaat heel goed samen), en initiatiefnemer goed kent. De bestaande woonboerderij met een oppervlakte van circa 326 m² is afgebroken en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woonboerderij gebouwd met een oppervlakte van 270 m² en een inhoud van 2.000 m³. In overleg met de arbeidsmigrant is ervoor gekozen om de woonboerderij op te delen in 5 woongedeelten, waarbij 8 personen per woongedeelte gehuisvest kunnen worden. Een woongedeelte bestaat uit een berging, toilet, kastruimte, keuken, living, douche en 4 slaapkamers. Dit houdt in dat maximaal 2 personen gebruik maken van één slaapkamer. Hier is bewust voor gekozen omdat de meeste werknemers welke op de locatie gehuisvest worden stelletjes vormen. Daarnaast wordt binnen de woonboerderij een gezamenlijke recreatieve ruimte gerealiseerd voor de binnen de woonboerderij te huisvesten arbeidsmigranten. De woonboerderij wordt aan de achterzijde voorzien van een overkapping met een oppervlakte van circa 82 m², wat tevens dient als buitenruimte (zie uitsneden van de tekening hieronder). Daarnaast wordt ter plaatse een grasveld gerealiseerd waar de arbeidsmigrant kan voetballen, etc. Voor initiatiefnemer is het van belang dat de

arbeidsmigrant voldoende tot rust komt en zich prettig voelt omdat dit ook van invloed is op het werk wat zij verrichten. Daarnaast voorkomt dit onderlinge irritaties.

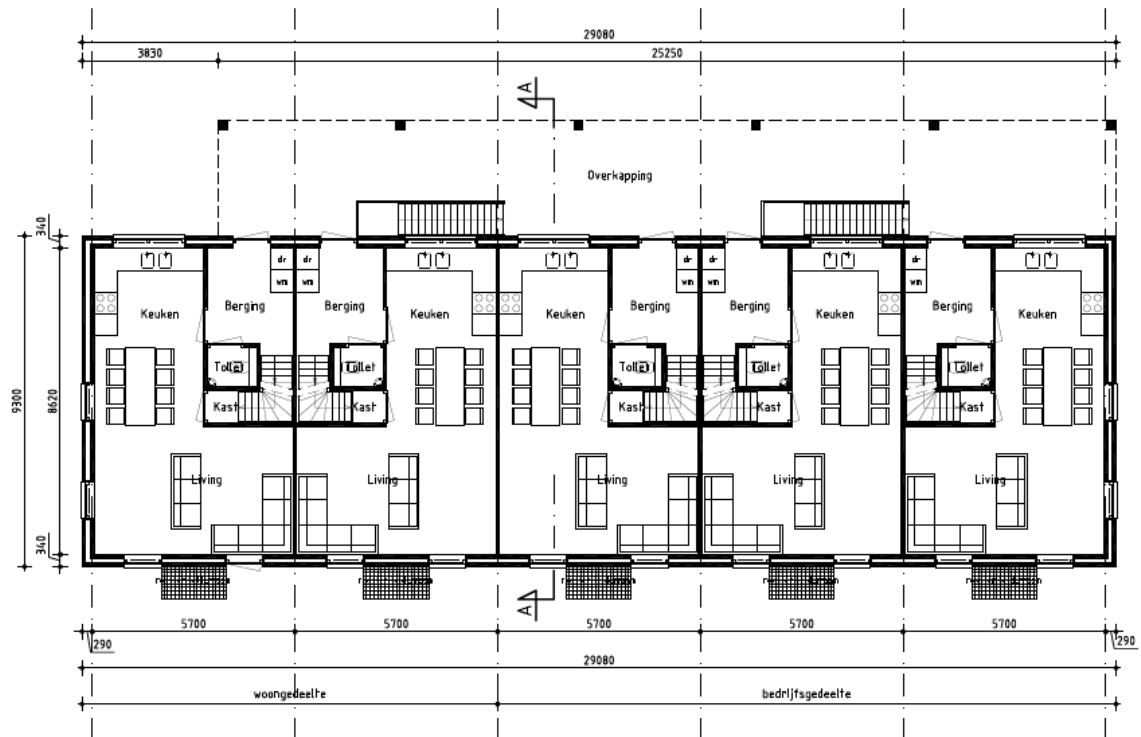
De redenen om ter plaatse een huisvestingsvoorziening te realiseren voor arbeidsmigranten zijn:

- Er zijn minder woningen op de markt waar werknemers gehuisvest kunnen worden;
- Niet alle arbeidsmigranten zijn bereid hoge huurprijzen te betalen voor een woning;
- Op deze wijze kan beter toezicht uitgeoefend worden;
- Minder verkeer aantrekkende bewegingen.

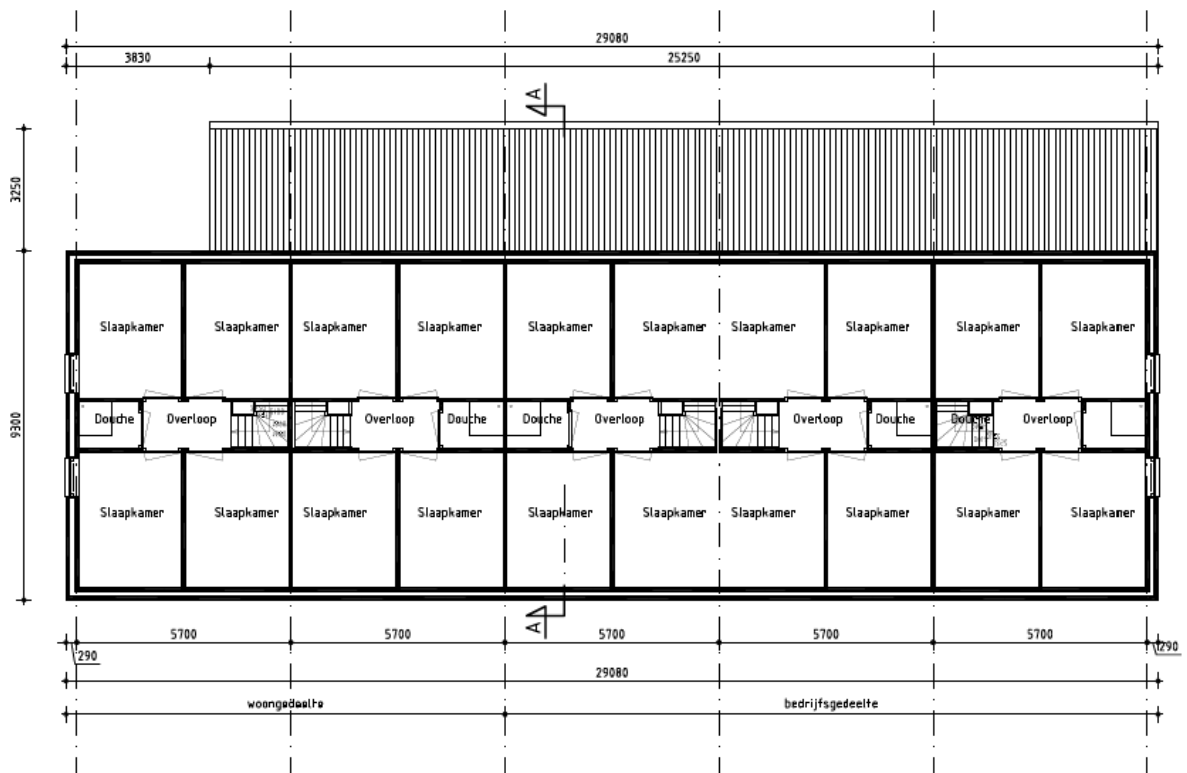
De locatie wordt middels één inrit ontsloten op de Zeelandsedijk. Deze inrit komt ten noorden (richting Zeeland) te liggen van de huisvestingsvoorziening. Op de locatie wordt voorzien in de totale parkeerbehoefte van het bedrijf, waaronder t.b.v. de arbeidsmigranten. Dit alles wordt mede gedaan om eventuele overlast naar omwonenden te voorkomen. Initiatiefnemer merkt op dat de arbeidsmigranten die bij hen werkzaam zijn in de vrije tijd over het algemeen de locatie enkel zullen verlaten om boodschappen te doen. Dit zullen zij met name doen bij de Drossart in Uden of bij de Aldi in Zeeland. Indien gewenst kan de afspraak gemaakt worden dat de arbeidsmigranten met hun auto direct linksaf gaan richting Zeeland. Verder zullen de arbeidsmigranten niet snel de locatie verlaten omdat de meeste daar niet de behoefte aan hebben. Zij komen hier puur om te werken en hebben vaak geen zin om deel te nemen aan de maatschappij hier, waar ze overigens wel vrij in zijn. De meeste willen in hun vrije tijd rust. Initiatiefnemer realiseert op de locatie een aangenaam leefklimaat (met goed internet en goed bereik voor de telefoon, recreatieruimte, etc.), zodat men niet verplicht wordt het terrein te verlaten. Daarnaast voorkomt dit dat zij op straat gaan hangen.

Naast de hierboven genoemde aspecten wordt er een nachtregister bijgehouden om de openbare orde te handhaven. Daarnaast merkt initiatiefnemer op dat wanneer de arbeidsmigranten die bij hen gehuisvest zijn eventuele overlast veroorzaken bij u, u hierover direct contact met hen op kunt nemen zodat dit opgelost wordt.

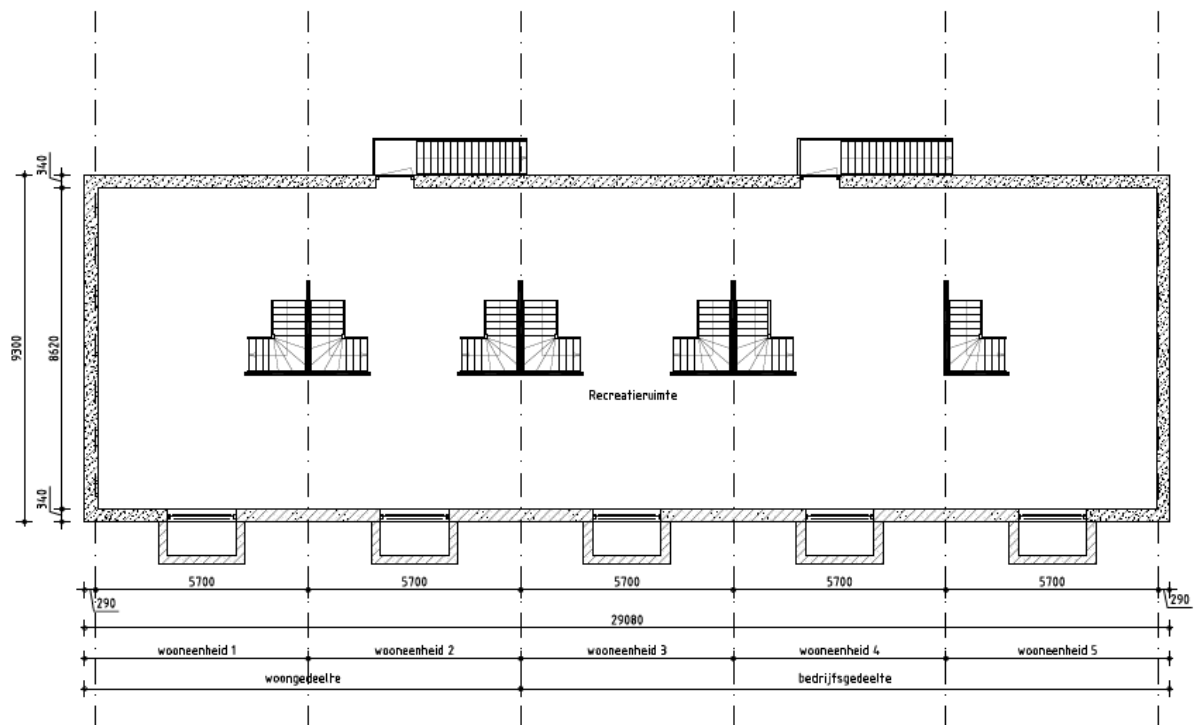




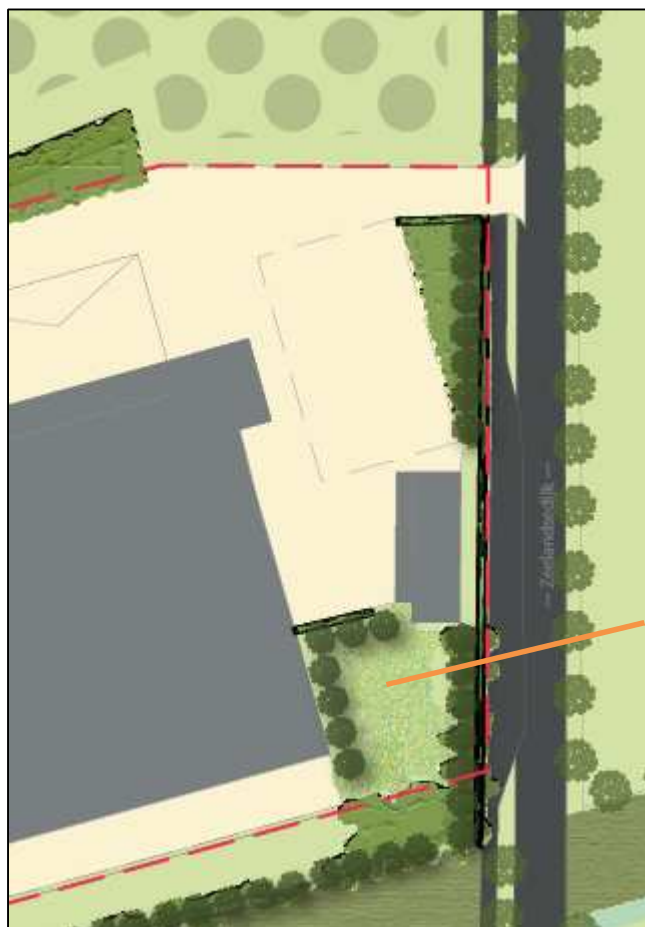
Plattegrond Begane grondvloer



Plattegrond Eerste verdiepingvloer



Situatie nam. liden



Recreatieveldje
arbeidsmigranten

Opmerkingen:

- De heer en mevrouw van Bladel-Janssen geven aan dat zij zich niet druk kunnen maken over de bedrijfsontwikkeling ter plaats, maar hebben met name problemen met het feit dat op de

locatie in één gebouw 40 personen bij elkaar worden gehuisvest ongeacht nationaliteit. Zij vinden dit niet humaan. Zij vinden de huisvesting van 40 personen echt te veel en onmenselijk. Zij vragen of het niet mogelijk is om ter plaatse maximaal 20 personen (5 gezinnen van 4 personen) te huisvesten. Mevrouw van Bladel vraagt om de voormalige woonboerderij terug te bouwen met woongedeelte en gedeeltelijk bedrijfs gedeelte. Daar heeft zij geen problemen mee. Daarnaast vragen zij of het geen optie is om de arbeidsmigranten elders (in bestaande woningen) te huisvesten.

- *Initiatiefnemer merkt hierover op:*

1. *Initiatiefnemer heeft de werknemers momenteel in woningen die men huurt en op een camping gehuisvest, wat zeker niet ideaal is. Daarnaast is het steeds moeilijker om bestaande locaties (woningen) aan te komen. Ook werkt het niet om de arbeidsmigranten tussen allemaal verschillende culturen te plaatsen. Zij komen dan niet tot rust.*
2. *Initiatiefnemer heeft in samenspraak (enquête) met hun buitenlandse werknemers bekeken hoe de huisvestingsaccommodatie er uit moet komen zien zodat deze mensen hier op een humane manier kunnen leven. Het zal deze mensen aan niets ontbreken. Zo is er voor gekozen om de woonboerderij in 5 aparte wooneenheden op te delen, waar 8 mensen per wooneenheid worden gehuisvest, met maximaal 2 personen per slaapkamer. Een eigen douche, toilet, keuken, living, kastruimte per 8 personen. Daarnaast wordt de boerderij voorzien van een gezamenlijke recreatieruimte in de kelder, een overkapte buitenruimte en een speelveld. Ook wordt internet met wifi aangelegd en wordt er gezorgd dat de mensen goed bereik met hun mobiele telefoon hebben. Er is vanuit humaan vlak bewust niet gekozen voor grote slaapzalen en een gaarkeuken. Initiatiefnemer is er ook bij gebaat dat hun werknemers zich prettig voelen omdat dit anders doorwerkt in hun werk.*
3. *Initiatiefnemer merkt op dat de bouw van de huisvestingsaccommodatie niet rendabel is voor maximaal 20 personen. De vraag van Sander Verhoeven of dit ook niet kan als de huisvestingslocatie kleiner uitgevoerd wordt, wordt door initiatiefnemer beantwoord dat dit enkel mogelijk is als de grondprijs dusdanig wordt verlaagd. De huur van de accommodatie dient de rente en aflossing te bekostigen van de huisvestingsaccommodatie. Daarnaast is het huisvestingsprobleem van het bedrijf daarmee niet opgelost. Dit is een probleem waar initiatiefnemer al jaren mee bezig is.*
4. *Opgemerkt dient te worden dat enkel in de maanden mei t/m oktober 40 personen gehuisvest worden. In de overige maanden zullen er maximaal 15-20 personen gehuisvest worden;*
5. *Initiatiefnemer stelt voor om de heer en mevrouw van Bladel tegemoet te komen te starten met 20 werknemers en dit elk kwartaal te monitoren met hen en als dit goed gaat dit op te bouwen tot maximaal 40 te huisvesten werknemers.*
6. *Betreffende de vraag om de oude boerderij terug te bouwen met woongedeelte en bedrijfs gedeelte dient opgemerkt te worden dat initiatiefnemer in dit gebouw geen bedrijfs gedeelte nodig heeft en dat daarmee het huisvestingsprobleem niet opgelost is. Daarnaast is de boerderij zo ingedeeld dat een gedeelte daarvan ook gebruikt kan worden als bedrijfswoning. Op het moment dat een gedeelte wordt gebruikt als bedrijfswoning worden er op de locatie minder werknemers gehuisvest. Dit is ook in de regels van het bestemmingsplan opgenomen;*
7. *Initiatiefnemer merkt verder op dat zij op de locatie geen gezinnen met kinderen willen huisvesten.*

- De heer en mevrouw van Bladel – Janssen geven namens de heer Trienenkens aan dat zij zich met name zorgen maken over de veiligheid/ openbare orde en dat de arbeidsmigranten daar steeds op straat rond lopen.

- *Initiatiefnemer merkt hierover op:*

1. *De werknemers die gehuisvest worden op de locatie zijn al jaren in dienst bij initiatiefnemer en hebben nog nooit voor problemen gezorgd.*

2. *Arbeidsmigranten gaan enkel op straat rondlopen wanneer zij geen goed bereik hebben met de telefoon. Dit is ook de reden dat initiatiefnemer er voor zorgt dat de voorzieningen ter plaatse goed zijn (zoals bereikbaarheid telefoon, wifi) zodat dit wordt voorkomen;*
3. *Daarnaast kan de afspraak gemaakt worden dat de arbeidsmigranten die boodschappen gaan doen direct linksaf slaan richting Zeeland zodat zij niet voor de woning van Trienenkens doorkomen;*
4. *De meeste arbeidsmigranten hebben, naast het doen van boodschappen, geen behoefte om de locatie te verlaten. Zij komen hier puur om te werken en hebben vaak geen zin om deel te nemen aan de maatschappij hier. De meeste willen in hun vrije tijd rust. Initiatiefnemer realiseert op de locatie een aangenaam leefklimaat (met goed internet en goed bereik voor de telefoon, recreatieruimte, etc.), zodat men niet verplicht wordt het terrein te verlaten. Daarnaast voorkomt dit dat zij op straat gaan hangen;*
5. *Wanneer er onverhoopt toch problemen zijn kan dit altijd met initiatiefnemer besproken worden en zal dit opgelost worden;*
6. *Trienenkens en van Bladel worden wanneer gewenst betrokken in de opstelling van de huisreglementen.*

Gemaakte afspraken:

- Roland Lijten zal namens initiatiefnemer concept spelregels opstellen i.v.m. staffeling aantal te huisvesten arbeidsmigranten, monitoring en uitbreiding hiervan tot een maximum van 40 personen (voorbeeld start met 20 personen, na monitoring en alles gaat goed zo langzaam opbouwen);
- In de spelregels zal iets worden afgesproken over openbare orde en veiligheid;
- Begin volgende week worden de concept spelregels aangeleverd aan familie van Bladel en Trienenkens. Zij mogen hier hun mening ook over geven en eventuele aanvullende suggesties doen.
- Op het moment dat alle partijen zich kunnen vinden in de spelregels worden deze voor akkoord ondertekend door alle partijen (initiatiefnemer, familie van Bladel en Trienenkens);
- Optie van Max Seelen is om in het bestemmingsplan op te nemen dat rechtstreeks de huisvesting van 20 arbeidsmigranten ter plaatse in de woonboerderij is toegestaan. Daarnaast kan dit na monitoring opgebouwd worden naar maximaal 40 personen. Hiervoor is de mogelijkheid om een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. De gemeente zal dan bekijken of er aan de gezamenlijk opgestelde spelregels wordt voldaan en van daaruit het besluit nemen om met een binnenplanse ontheffing het aantal te huisvesten arbeidsmigranten langzaam uit te breiden tot maximaal 40 personen ter plaatse;
- De heer en mevrouw van Bladel zullen nadenken over andere (realistische en uitvoerbare) huisvestingsmogelijkheden van de arbeidsmigranten elders.

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel en ga ik akkoord met bovengenoemde verslaglegging.

Naam	
Eventuele opmerkingen/aanbevelingen	
Handtekening	
Datum	



Bijlage 2:

Overlegformulier en ondertekende formulieren omwonenden
m.b.t. omgevingsdialoog

Geachte buurtgenoot,

Wie zijn wij:

Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V., Voor-Oventje 33, 5411 NR te Zeeland.

Wat zijn de plannen

Wij hebben de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel gekocht en zijn voornemens hier een bedrijfshal met kantoorruimte te realiseren t.b.v. de verwerking en het verpakken van door het tuinbouwbedrijf geteelde tuinbouwproducten.

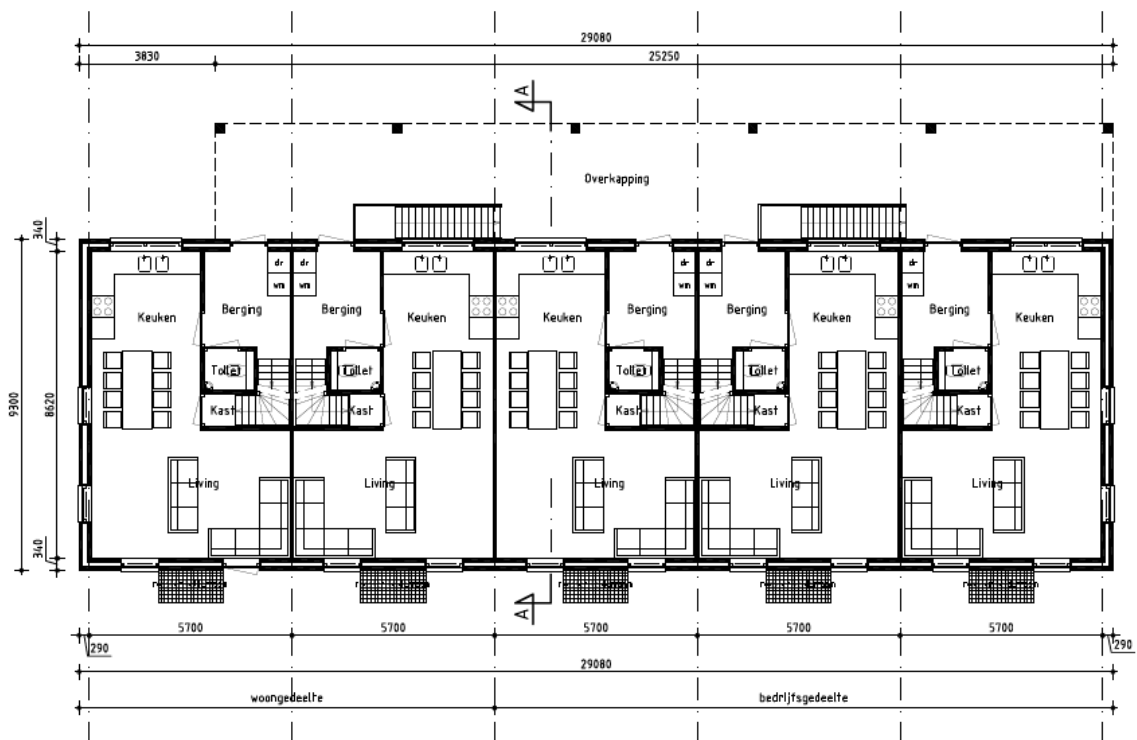
T.b.v. het eigen bedrijf zijn wij voornemens maximaal 40 arbeidsmigranten op de locatie te huisvesten (mei t/m oktober, in de overige maanden zullen er maximaal 15-20 personen gehuisvest worden). Dit betreffen met name Poolse werknemers en enkele Bulgaren die al jaren bij ons in dienst zijn (de combinatie Polen en Bulgaren gaat heel goed samen), en wij goed kennen. De bestaande woonboerderij met een oppervlakte van circa 326 m² is afgebroken en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woonboerderij gebouwd met een oppervlakte van 270 m² en een inhoud van 2.000 m³. In overleg met de arbeidsmigrant is ervoor gekozen om de woonboerderij op te delen in 5 woongedeelten, waarbij 8 personen per woongedeelte gehuisvest kunnen worden. Een woongedeelte bestaat uit een berging, toilet, kastruimte, keuken, living, douche en 4 slaapkamers. Dit houdt in dat maximaal 2 personen gebruik maken van één slaapkamer. Hier is bewust voor gekozen omdat de meeste werknemers welke op de locatie gehuisvest worden stelletjes vormen. Daarnaast wordt binnen de woonboerderij een gezamenlijke recreatieve ruimte gerealiseerd voor de binnen de woonboerderij te huisvesten arbeidsmigranten. De woonboerderij wordt aan de achterzijde voorzien van een overkapping met een oppervlakte van circa 82 m², wat tevens dient als buitenruimte (zie uitsneden van de tekening hieronder). Daarnaast wordt ter plaatse een grasveld gerealiseerd waar de arbeidsmigrant kan voetballen, etc. Voor ons is het van belang dat de arbeidsmigrant voldoende tot rust komt en zich prettig voelt omdat dit ook van invloed is op het werk wat zij verrichten. Daarnaast voorkomt dit onderlinge irritaties.

De redenen om ter plaatse een huisvestingsvoorziening te realiseren voor arbeidsmigranten zijn:

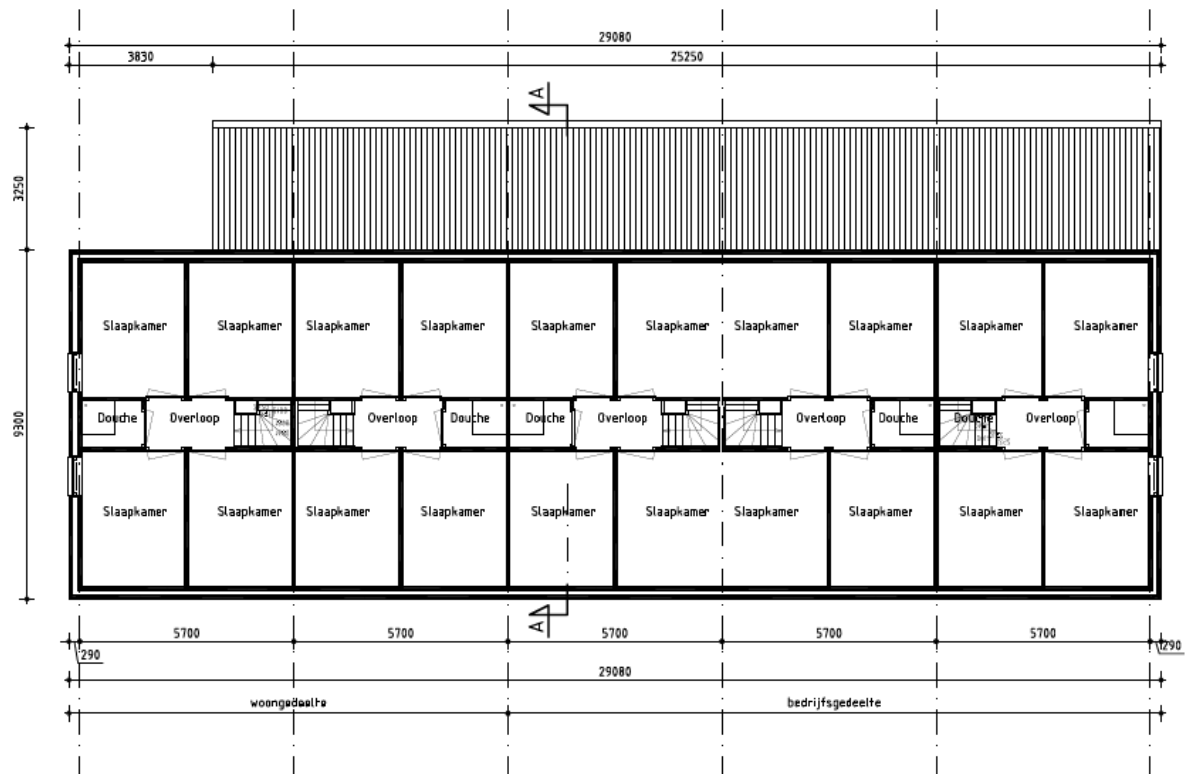
- Er zijn minder woningen op de markt waar werknemers gehuisvest kunnen worden;
- Niet alle arbeidsmigranten zijn bereid hoge huurprijzen te betalen voor een woning;
- Op deze wijze kan beter toezicht uitgeoefend worden;
- Minder verkeer aantrekkende bewegingen.

De locatie wordt middels één inrit ontsloten op de Zeelandsedijk. Deze inrit komt ten noorden (richting Zeeland) te liggen van de huisvestingsvoorziening. Op de locatie wordt voorzien in de totale parkeerbehoefte van het bedrijf, waaronder t.b.v. de arbeidsmigranten. Dit alles wordt mede gedaan om eventuele overlast naar omwonenden te voorkomen. Wij merken op dat de arbeidsmigranten die bij ons werkzaam zijn in de vrije tijd over het algemeen de locatie enkel zullen verlaten om boodschappen te doen. Dit zullen zij met name doen bij de Drossart in Uden of bij de Aldi in Zeeland. Indien gewenst kan de afspraak gemaakt worden dat de arbeidsmigranten met hun auto direct linksaf gaan richting Zeeland. Verder zullen de arbeidsmigranten niet snel de locatie verlaten omdat de meeste daar niet de behoefte aan hebben. Zij komen hier puur om te werken en hebben vaak geen zin om deel te nemen aan de maatschappij hier, waar ze overigens wel vrij in zijn. De meeste willen in hun vrije tijd rust. Wij realiseren op de locatie een aangenaam leefklimaat (met goed internet en goed bereik voor de telefoon, recreatieruimte, etc.), zodat men niet verplicht wordt het terrein te verlaten. Daarnaast voorkomt dit dat zij op straat gaan hangen.

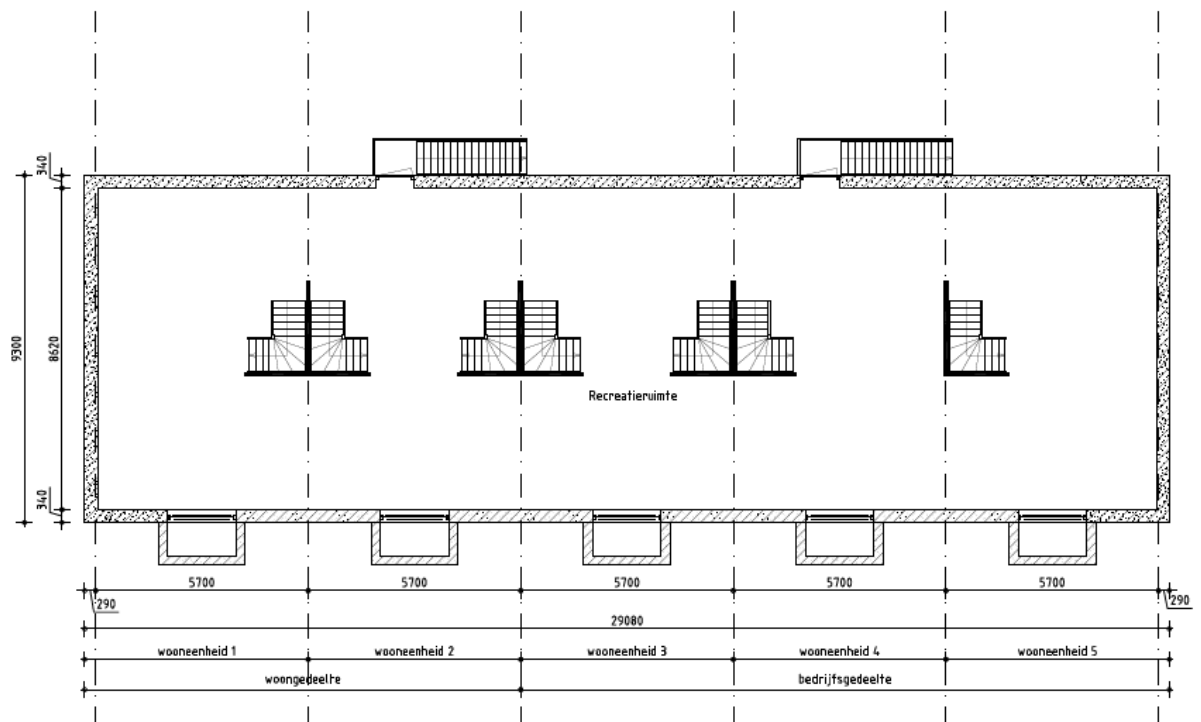
Naast de hierboven genoemde aspecten wordt er een nachtregister bijgehouden om de openbare orde te handhaven. Daarnaast merken wij op dat wanneer de arbeidsmigranten die bij ons gehuisvest zijn eventuele overlast veroorzaken bij u, u hierover direct contact met ons op kunt nemen zodat dit opgelost wordt.



Plattegrond Begane grondvloer

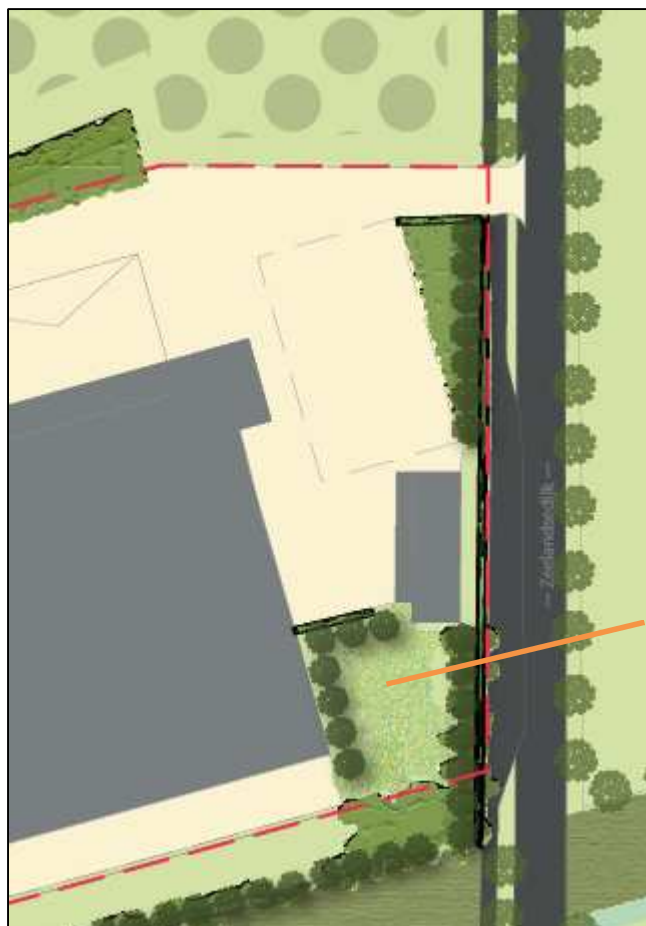


Plattegrond Eerste verdiepingsvloer



Plattegrond Kelder

Situatie naar Ilden



Recreatieveldje
arbeidsmigranten

Waarom deze omgevingsdialoog.

Vanuit het huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten van de gemeente Uden wordt geadviseerd om met de directe omgeving te communiceren betreffende de huisvesting welke wij voornemens zijn te realiseren. Mogelijk dat wij u hier onlangs al over geïnformeerd hebben. Zo niet dan willen wij u middels dit schrijven daarover informeren. Tevens dient er een mogelijkheid te zijn voor u om eventuele opmerkingen/ aanbevelingen te plaatsen bij dit plan. Op de laatste pagina van dit schrijven is een formulier toegevoegd. Wij verzoeken u dit formulier in te vullen en z.s.m. **(gelieve binnen twee weken)** aan ons te retourneren. Wanneer u aangeeft om over eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons in gesprek te willen gaan zal er met u een één-op-één gesprek/ groepsgesprek gepland worden.

Doel omgevingsdialoog:

- ⤴ Voldoen aan voorwaarden huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten gemeente Uden.
- ⤴ Doel is om de belangen van de omgeving, waar mogelijk, te betrekken in de planontwikkeling.
- ⤴ Proberen om juridische procedures te voorkomen en bedrijfsontwikkeling spoedig mogelijk maken.

Wij hopen u tot zover voldoende te hebben geïnformeerd en zien het bijgevoegde ingevulde formulier graag z.s.m. tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V.

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam	
Opmerkingen/aanbevelingen	
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	
Handtekening	
Datum	

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam <i>J. Verschuuren</i>	
Opmerkingen/aanbevelingen	
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	
Handtekening <i>J. Verschuuren</i>	
Datum <i>9-8-2016.</i>	

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

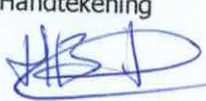
Naam	Mies v/der Wust Betsie v/der Wust-Ruys.
Opmerkingen/aanbevelingen	
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	Alles goed besproken, en uitgelegd, wanneer onduidelijkheden komen nemen wij contact op.
Handtekening	 
Datum	28 juli '16.

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam	Duin hoven
Opmerkingen/aanbevelingen	Vol Bouwen .
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	
Handtekening	
Datum	7-10-2016.

5

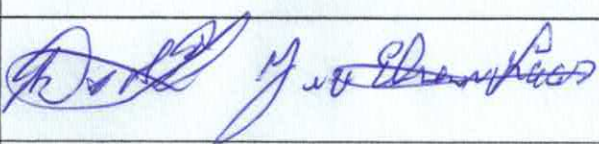
Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam <u>R. Bouken</u> <u>G. Bouken</u>	
Opmerkingen/aanbevelingen	
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	
Handtekening  	
Datum <u>9-8-2016</u>	

6

0

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam	W.M. van den Elzen Y. van den Elzen - van de haak
Opmerkingen/aanbevelingen	zie onderstaand
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	gesprek heeft plaatsgevonden
Handtekening	
Datum	19/8/2016

Ondergetekenden hebben een toelichting ontvangen op de plannen om (tijdelijke) groepshuisvesting voor arbeidsmigranten op de locatie Zeelandsedijk 1 te Uden te realiseren. Ondergetekenden kunnen op dit moment niet overzien in hoeverre de plannen passen binnen het huisvestingsbeleid van de gemeente Uden voor arbeidsmigranten.

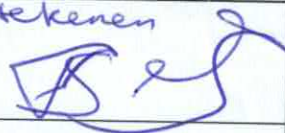
Voor ondergetekenden is van belang dat de hinder beperkt wordt en dat door de eigenaar / exploitant voldoende toezicht gehouden wordt op nakoming van de afspraken om hinder te voorkomen en zo nodig op te treden indien toch hinder ontstaat. Ook is voor ondergetekenden van belang dat de vergunning uitsluitend geldt voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten en voor de duur dat de huidige eigenaren (natuurlijk personen Nooijen en Verbakel) de locatie exploiteren. Verder is voor ondergetekenden van belang dat de realisatie past in de groene omgeving en dat bijvoorbeeld door middel van groenvoorziening wordt gezorgd voor handhaving van het landelijk karakter van de locatie (Duits Lijntje)

Indien de vergunning toch in stand zou blijven na verkoop van locatie door de huidige eigenaren (natuurlijk personen) en de locatie in de toekomst wordt verkocht aan een derde, vinden ondergetekenden het van belang dat de afspraken om hinder voor de omgeving te voorkomen worden opgelegd aan een eventuele derde (bijvoorbeeld door middel van een kettingbeding).

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

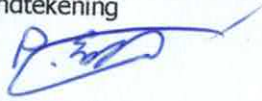
Naam	Annie v. Summeren
Opmerkingen/aanbevelingen	Als de eigenaren van Dutch Garden Groep B.V. hun belofte nakomen en er voor zorgen dat ik geen overlast ondervind van het bedrijf en/of het personeel heb ik geen bezwaar tegen de bouw het bedrijf.
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	
Handtekening	
Datum	01-08-2016

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam	yfm v Summeren & DHM Selten
Opmerkingen/aanbevelingen	In een open gesprek zijn de plannen besproken. Gesproken over ontwerp en onze beide voorkeur voor natuurlijke en begroeiide erfbeplanting.
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	NVT
Handtekening	voor gezien wil ik wel tekenen 
Datum	4-8-2016

fmr Jolanda

Navolgend verklaar ik dat Jolanda Nooijen en René Verbakel van Dutch Garden Group B.V. mij voldoende en correct op de hoogte heeft gesteld van hun plannen op de locatie aan de Zeelandsedijk 1, 5408 SL Volkel.

Naam /	peter Engels.
Opmerkingen/aanbevelingen	
Wilt u een gesprek met ons om uw eventuele opmerkingen/aanbevelingen met ons te bespreken?	
Handtekening 	
Datum	9-8-'16



Bijlage 3:

Mail van d.d. 22 juli 2016 met onderwerp Bestemmingsplan
woonverblijf Zeelandsedijk 1 (voorstel spelregels)

Sandra Jansen - van Gerwen Advies

Van: Roland Lijten <rolandlijten@miba-asten.nl>
Verzonden: vrijdag 22 juli 2016 10:53
Aan: ton@kempex.net
CC: Sandra Jansen - van Gerwen Advies; 'Jolanda Nooijen [Compliment BV]'; fo@complimentbv.nl; max.seelen@uden.nl; Sander Verhoeven; José Wilms <Jose.Wilms@uden.nl>; w.trienekens@tribatyre.com
Onderwerp: Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1

Geachte familie van Bladel,

Na aanleiding van ons overleg bij de gemeente Uden inzake bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1. Hierbij volgens afspraak de mogelijke spelregels/ handvaten om het woonverblijf in delen in gebruik te nemen na realisatie begin 2017.

Het gebruik in de toekomst van het nieuwe woonverblijf bedraagt in de periode 1-3 tot-1-11 max. 40 pers. en in de winterperiode ca. 20 pers.

Uitgangspunten van het stappenplan tot in groei aantal personen Zeelandsedijk 1

Per 1-03-2017 met 20 personen bezetting

Vanaf 1-06-2017 naar 30 personen in overleg

Vanaf 1-03-2018 naar 40 personen max. in overleg

Handvaten/Spelregels om samen tot een goede/prettige leef omgeving te komen voor de nieuwe bewoners en voor de omgeving bewoners Zeelandsedijk een veilig en nette leefomgeving te creëren:

Externe zaken:

- Er zullen camera's worden opgehangen ivm monitoring fietsenpad/Inrit om i.o. te bekijken dat de bewoners zich gedragen volgens de afspraken. Deze beelden worden opgeslagen en kunnen ten aller tijde worden teruggehaald worden.
- Huurders worden geïnstrueerd dat zij zoveel mogelijk via de Patersweg en de Boekelsedijk naar de winkels gaan in Zeeland en Broshaart. Wordt vastgelegd in het huisreglement (samen opstellen van dit huisreglement)
- Tuin aan Zeelandsedijk/hoek spoor zal volledig worden afgemaakt hekwerk plus groenhaag.
- Tuin wordt ingericht met o.a. veld om diverse sport faciliteiten. Samen tuinplan opzetten.
- Loop poort naar het wooncomplex zal altijd electronisch worden afgesloten incl. registreert wie ,wanneer, wat verlaat.
- Mensen maximaal 2 pers. per kamer en 8 pers. max. in 1 woongedeelte.
- Onderhoud tuin en gebouw voor verhuurder. Staat op de maandelijks agenda.
- De gemeente zal het fietspad verleggen en aanplanten in het voorjaar 2017 nadat het gehele complex gereed is.

Interne zaken:

- Maandelijks overleg tussen buurt en eigenaar zal worden vastgelegd in verslag. I.o. Kan dit op een later tijdstip(2018) over gaan na 1x per kwartaal.
- Gebouw worden voorzien van duurzaam elementen/eisen. Er zal geen gas aanwezig zijn in het complex(veiligheid).
- Bewoners hebben de mogelijk tot WIFI/internet.
- In de winter kan men gebruikt van de ontspanning kelder. Samen inrichting opstellen.
- Alle woning voorzien van wasmachine en droger.
- Aan de brand/veiligheid eisen voldoet het complex aan alle wettelijk eisen incl. elke

- ruimte voorzien van automatische rookmelders.
- In het complex mag er niet gerookt worden.
- Samen inrichten woongedeeltes met burens.
- Schoonmaak door huurders zelf dit wordt in het maandelijks overleg gecontroleerd door alle partijen.

Algemeen afspraken:

- Opstellen huisregels samen met buurt i.v.m. gebruik o.a. openbaar gebied.
- Geen bezoekers/familieleden mogen er tijdelijk verblijven.
- Opnemen in het bestemmingsplan ingroei 20/30/40 (2018)huurders als de bovengestelde afspraken zijn nagekomen.
- Afspraak bij het misdragen van huurders zal dit leiden tot direct verwijdering.
- Het verdere afspraken maken bij problemen of onduidelijkheden wie er direct gebeld kan worden.

Graag wil ik jullie vragen om een reactie en dat we een datum plannen om dit verder te kunnen met deze uitgangspunten en vast te leggen richting alle partijen.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

Roland Lijten
MIBA Bouwmanagement BV

Postadres

[Postbus 171](#)
[5720 AD Asten](#)

Bezoekadres

[Albert van Cuijckstraat 16](#)
[5721 JP Asten](#)

Contact

Tel.: [+31 \(0\)493 690 184](tel:+3120493690184)
Fax.: [+31 \(0\)493 690 185](tel:+3120493690185)
GSM.: [+31 \(0\)654967794](tel:+3120654967794)
E-mail: rolandlijten@miba-asten.nl

Bezoek onze website: www.miba-asten.nl

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het is anderen niet toegestaan dit e-mail bericht op welke wijze dan ook te gebruiken en/of te doen gebruiken. De afzender staat niet in voor de juistheid van de inhoud en tijdige ontvangst van dit e-mail bericht. Hieraan kunnen voorts geen rechten worden ontleend.

This e-mail message is solely intended for the addressee. It is forbidden for others to use this e-mail message in any way whatsoever. The sender is not responsible for the accuracy of the contents or of the timely receipt of this e-mail message; nor may any rights be derived from it.



Bijlage 4:

Mail familie van Bladel van d.d. 20 september 2016 en familie Trienekens van d.d. 26 september 2016 (reactie op mail met onderwerp Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1, voorstel spelregels);

Sandra Jansen - van Gerwen Advies

Van: Roland Lijten <rolandlijten@miba-asten.nl>
Verzonden: donderdag 6 oktober 2016 21:28
Aan: Sandra Jansen - van Gerwen Advies
CC: 'Jolanda Nooijen [Compliment BV] '
Onderwerp: Fwd: Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1

Sandra, info Trienkens

Met vriendelijke groet,
Roland Lijten

MIBA Bouwmanagement BV

Postadres

[Postbus 171](#)

[5720 AD Asten](#)

Bezoekadres

[Albert van Cuijckstraat 16](#)

[5721 JP Asten](#)

Contact

Tel.: [+31 \(0\)493 690 184](tel:+31(0)493690184)

Fax.: [+31 \(0\)493 690 185](tel:+31(0)493690185)

GSM.: [+31 \(0\)654967794](tel:+31(0)654967794)

E-mail: rolandlijten@miba-asten.nl

Bezoek onze website: www.miba-asten.nl

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het is anderen niet toegestaan dit e-mail bericht op welke wijze dan ook te gebruiken en/of te doen gebruiken. De afzender staat niet in voor de juistheid van de inhoud en tijdige ontvangst van dit e-mail bericht. Hieraan kunnen voorts geen rechten worden ontleend.

This e-mail message is solely intended for the addressee. It is forbidden for others to use this e-mail message in any way whatsoever. The sender is not responsible for the accuracy of the contents or of the timely receipt of this e-mail message; nor may any rights be derived from it.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: Wouter Trienekens | Tribatyre <w.trienekens@tribatyre.com>

Datum: 26 september 2016 16:53:02 CEST

Aan: "rolandlijten@miba-asten.nl" <rolandlijten@miba-asten.nl>

Onderwerp: FW: Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1

Hallo Mr.Lijten,

Helaas kon ik niet aanwezig zijn bij de bespreking met jullie en de gemeente Uden.

Ik wilde als volgt reageren op uw e'mail,

We hebben besproken, toen jullie bij ons uitleg kwamen geven, dat wij gezien onze huidige woonsituatie het wel extreem veel vinden dat je 40 mensen op een locatie, in **een** huis wil huisvesten. Hier over zouden we onder andere een gesprek hebben. Ik zie hier helemaal geen verandering in!

Het laatste gesprek is meer een uitleg van jullie zijde, die we al vaker gehad hebben. We dachten dat het de bedoeling was om er samen over te praten en tot een conclusie te komen om samen een leefbaar klimaat te creëren . Het onderstaande is gewoon een uitleg en nog steeds hetzelfde plan.

Schijnbaar zijn het ook nogal lastige mensen die jullie daar willen gaan huisvesten, als je onderstaande maatregelen allemaal in acht moet nemen dan vinden jullie dus zelf dat dit niet "gewoon" 40 mensen zijn die ergens gaan wonen.

Hou het gewoon leefbaar en laat 2 tot maximaal 3 gezinnen wonen in een boerderij, dat is meer dan genoeg.

We maken ons ook zorgen over de rij bewegingen, er komen in een keer 40 mensen en kantoorpersoneel extra bij ons in de straat wonen, wij wonen met 6 gezinnen op dit gedeelte van de Zeelandsedijk (tot aan de rotonde in Volkel).

Ook de koelwagens, zijn daar regels voor?, bijvoorbeeld alleen rijden tussen 7.00- 19.00 uur en van Maandag tot en met Vrijdag? Of komen deze s' nachts aan en staan de hele nacht tegen over ons de koelmotoren te ronken?

Dan de koelmotoren en geluid van het bedrijf, gaat dit de hele nacht door of is dit ook 5 dagen in de week op gewone tijden?

Wij hebben de vraag gesteld aan jullie en de gemeente Uden of een dergelijk bedrijf op het industrie terrein thuis hoort, want dit heeft niets meer te maken met Agrarische activiteiten maar met een fabriekshal waar groente ingepakt wordt, net als Hessing. Als dit bedrijf dan toch hier word gerealiseerd laat dan ook de wadi, die naast het industrieterrein van de gehele Zeelandsedijk ligt, gewoon doorlopen, zodat de bewoners minder last hebben van de activiteiten.

De gemeente Uden biedt aan het fietspad recht te leggen maar dit lijkt ons niet meer dan normaal.

Ik zie op veel van bovenstaande geen antwoorden in jullie mail, ook hebben wij nog geen reactie mogen ontvangen van gemeente Uden.

Met vriendelijke groeten,

Fam. Trienekens

Van: Maria Janssen <maria1234@live.nl>

Verzonden: dinsdag 20 september 2016 16:16

Aan: rolandlijten@miba-asten.nl

Onderwerp: FW: Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1

Best heer Lijten, dag Roland,

Bij deze willen we je laten weten dat we niet kunnen instemmen met je voorstel.

Verdere zaken aangaande Zeelandsedijk 1, bespreken we met de Gemeente, dit is lopend via de DAS.

Wij blijven bij ons standpunt dat we het niet humaan vinden dat er 40 mensen in de boerderij worden geplaatst. Het lijkt op een inrichting, die we niet vinden passen aan onze straat.

Met vriendelijke groet,

Ton en Maria van Bladel-Janssen

Verzonden vanuit [Outlook](#)

Van: Roland Lijten [<mailto:rolandlijten@miba-asten.nl>]

Verzonden: vrijdag 22 juli 2016 10:53

Aan: Ton van Bladel <ton@kempex.net>

CC: sandra@vangerwenadvies.nl; 'Jolanda Nooijen [Compliment BV] ' <Jolanda@complimentbv.nl>; fo@complimentbv.nl; max.seelen@uden.nl; Sander Verhoeven <Sander.Verhoeven@uden.nl>; José Wilms <Jose.Wilms@uden.nl>; w.trienekens@tribatyre.com

Onderwerp: Bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1

Geachte familie van Bladel,

Na aanleiding van ons overleg bij de gemeente Uden inzake bestemmingsplan woonverblijf Zeelandsedijk 1. Hierbij volgens afspraak de mogelijke spelregels/ handvaten om het woonverblijf in delen in gebruik te nemen na realisatie begin 2017.

Het gebruik in de toekomst van het nieuwe woonverblijf bedraagt in de periode 1-3 tot-1-11 max. 40 pers. en in de winterperiode ca. 20 pers.

Uitgangspunten van het stappenplan tot in groei aantal personen Zeelandsedijk 1

Per 1-03-2017 met 20 personen bezetting

Vanaf 1-06-2017 naar 30 personen in overleg

Vanaf 1-03-2018 naar 40 personen max. in overleg

Handvaten/Spelregels om samen tot een goede/prettige leef omgeving te komen voor de nieuwe bewoners en voor de omgeving bewoners Zeelandsedijk een veilig en nette leefomgeving te creëren:

Externe zaken:

- Er zullen camera's worden opgehangen ivm monitoring fietsenpad/Inrit om i.o. te bekijken dat de bewoners zich gedragen volgens de afspraken. Deze beelden worden opgeslagen en kunnen ten aller tijde worden teruggehaald worden.
- Huurders worden geïnstrueerd dat zij zoveel mogelijk via de Patersweg en de Boekelsedijk naar de winkels gaan in Zeeland en Broshaart. Wordt vastgelegd in het huisreglement (samen opstellen van dit huisreglement)
- Tuin aan Zeelandsedijk/hoek spoor zal volledig worden afgemaakt hekwerk plus groen haag.
- Tuin wordt ingericht met o.a. veld om diverse sport faciliteiten. Samen tuinplan opzetten.
- Loop poort naar het wooncomplex zal altijd electronisch worden afgesloten incl. registreert wie ,wanneer, wat verlaat.
- Mensen maximaal 2 pers. per kamer en 8 pers. max. in 1 woongedeelte.
- Onderhoud tuin en gebouw voor verhuurder. Staat op de maandelijks agenda.
- De gemeente zal het fietspad verleggen en aanplanten in het voorjaar 2017 nadat het gehele complex gereed is.

Interne zaken:

- Maandelijks overleg tussen buurt en eigenaar zal worden vastgelegd in verslag. I.o. Kan dit op een later tijdstip(2018) over gaan na 1x per kwartaal.
- Gebouw worden voorzien van duurzaam elementen/eisen. Er zal geen gas aanwezig

- zijn in het complex(veiligheid).
- Bewoners hebben de mogelijk tot WIFI/internet.
 - In de winter kan men gebruikt van de ontspanning kelder. Samen inrichting opstellen.
 - Alle woning voorzien van wasmachine en droger.
 - Aan de brand/veiligheid eisen voldoet het complex aan alle wettelijk eisen incl. elke ruimte voorzien van automatische rookmelders.
 - In het complex mag er niet gerookt worden.
 - Samen inrichten woongedeeltes met burens.
 - Schoonmaak door huurders zelf dit wordt in het maandelijks overleg gecontroleerd door alle partijen.

Algemeen afspraken:

- Opstellen huisregels samen met buurt i.v.m. gebruik o.a. openbaar gebied.
- Geen bezoekers/familieleden mogen er tijdelijk verblijven.
- Opnemen in het bestemmingsplan ingroei 20/30/40 (2018)huurders als de bovengestelde afspraken zijn nagekomen.
- Afspraak bij het misdragen van huurders zal dit leiden tot direct verwijdering.
- Het verdere afspraken maken bij problemen of onduidelijkheden wie er direct gebeld kan worden.

Graag wil ik jullie vragen om een reactie en dat we een datum plannen om dit verder te kunnen met deze uitgangspunten en vast te leggen richting alle partijen.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

Roland Lijten

MIBA Bouwmanagement BV

Postadres

[Postbus 171](#)

[5720 AD Asten](#)

Bezoekadres

[Albert van Cuijckstraat 16](#)

[5721 JP Asten](#)

Contact

Tel.: [+31 \(0\)493 690 184](tel:+3120493690184)

Fax.: [+31 \(0\)493 690 185](tel:+3120493690185)

GSM.: [+31 \(0\)654967794](tel:+3120654967794)

E-mail: rolandlijten@miba-asten.nl

Bezoek onze website: www.miba-asten.nl

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het is anderen niet toegestaan dit e-mail bericht op welke wijze dan ook te gebruiken en/of te doen gebruiken. De afzender staat niet in voor de juistheid van de inhoud en tijdige ontvangst van dit e-mail bericht. Hieraan kunnen voorts geen rechten worden ontleend.

This e-mail message is solely intended for the addressee. It is forbidden for others to use this e-mail message in any way whatsoever. The sender is not responsible for the accuracy of the contents or of the timely receipt of this e-mail message; nor may any rights be derived from it.



Bijlage 5:

Mail aan familie van Bladel en Trienekens van d.d. 9 oktober 2016 m.b.t. voorstel aanpassen aantal arbeidsmigranten in het bestemmingsplan.

Sandra Jansen - van Gerwen Advies

Van: Roland Lijten <rolandlijten@miba-asten.nl>
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2016 10:41
Aan: Sandra Jansen - van Gerwen Advies
Onderwerp: Fwd: Bestemming Zeelandsedijk 1 Uden
Bijlagen: image001.jpg; image002.jpg

Sandra de mail

Met vriendelijke groet,

Roland Lijten
MIBA Bouwmanagement BV

Postadres

[Postbus 171](#)
[5720 AD Asten](#)

Bezoekadres

[Albert van Cuijckstraat 16](#)
[5721 JP Asten](#)

Contact

Tel.: [+31 \(0\)493 690 184](tel:+31(0)493690184)
Fax.: [+31 \(0\)493 690 185](tel:+31(0)493690185)
GSM.: [+31 \(0\)654967794](tel:+31(0)654967794)
E-mail: rolandlijten@miba-asten.nl

Bezoek onze website: www.miba-asten.nl

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het is anderen niet toegestaan dit e-mail bericht op welke wijze dan ook te gebruiken en/of te doen gebruiken. De afzender staat niet in voor de juistheid van de inhoud en tijdige ontvangst van dit e-mail bericht. Hieraan kunnen voorts geen rechten worden ontleend.

This e-mail message is solely intended for the addressee. It is forbidden for others to use this e-mail message in any way whatsoever. The sender is not responsible for the accuracy of the contents or of the timely receipt of this e-mail message; nor may any rights be derived from it.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: Roland Lijten <rolandlijten@miba-asten.nl>
Datum: 9 oktober 2016 10:49:44 CEST
Aan: Wouter Trienekens | Tribatyre <w.trienekens@tribatyre.com>, "ton@kempex.net" <ton@kempex.net>
Kopie: Max Seelen <Max.Seelen@uden.nl>, "Sander Verhoeven (Sander.Verhoeven@uden.nl)" <Sander.Verhoeven@uden.nl>, "Jolanda Nooijen [Compliment BV]" <Jolanda@complimentbv.nl>, "rene@complimentbv.nl" <rene@complimentbv.nl>, José Wilms <Jose.Wilms@uden.nl> (Jose.Wilms@uden.nl) <Jose.Wilms@uden.nl>, "Sander Verhoeven (Sander.Verhoeven@uden.nl)" <Sander.Verhoeven@uden.nl>
Onderwerp: Bestemming Zeelandsedijk 1 Uden



Geachte familie van Bladel/Trienkens

We hebben na aanleiding van jullie reactie/gesprekken inzake bestemmingsplan immigranten verblijf Zeelandsdijkse 1 weer een gesprek georganiseerd met de gemeente om te kijken of wij voor alle partijen een passende oplossing kunnen vinden. Daar is i.o. met wethouder dhr. Peerenboom en dhr. Seelen het volgende uit voort gekomen.

Wij willen aan u voorstellen om het bestemmingsplan aan te passen. Het is onze bedoeling om het aantal arbeidsmigranten in het bestemmingsplan "Zeelandsdijk 1" te maximaliseren op 20 arbeidsmigranten en niet op 40 arbeidsmigranten, zoals dat nog in het ontwerpplan was opgenomen.

Dit laat onverlet dat de aard en omvang van het bedrijf uiteindelijk wel om het maximale aantal van 40 arbeidsmigranten vraagt (zie ook het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen). Daar willen we ook transparant in zijn. Maar dit aantal van 40 arbeidsmigranten zal op dit moment nog niet (met het vaststellen van dit bestemmingsplan) door de gemeente worden geaccordeerd.

Het is onze insteek hiervoor pas in 2018 een aanvraag bij de gemeente in te dienen. Uit deze aanvraag zal dan ook moeten blijken dat de ondernemer, daadwerkelijk heeft gedaan aan de eerder aan u voorgestelde handvaten/spelregels om samen tot een goede/prettige leefomgeving te komen (zie bijgevoegde mail van 22 juli 2016), zowel voor u als omwonende, maar ook voor de arbeidsmigranten zelf.

Ook geeft dit u opnieuw de gelegenheid om hierop te reageren en uw ervaringen tot die tijd met de ondernemer en de gemeente te delen.

Graag vernemen wij van u op korte termijn of dit voor u een aanvaardbaar voorstel is.

Met vriendelijke groet,

Roland Lijten
MIBA Bouwmanagement BV

Postadres

Postbus 171
5720 AD Asten

Bezoekadres

Albert van Cuijckstraat 16
5721 JP Asten

Contact

Tel.: +31 (0)493 690 184
Fax.: +31 (0)493 690 185
GSM.: +31 (0)654967794
E-mail: rolandlijten@miba-asten.nl

Bezoek onze website: www.miba-asten.nl

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het is anderen niet toegestaan dit e-mail bericht op welke wijze dan ook te gebruiken en/of te doen gebruiken. De afzender staat niet in voor de juistheid van de inhoud en tijdige ontvangst van dit e-mail bericht. Hieraan kunnen voorts geen rechten worden ontleend.

This e-mail message is solely intended for the addressee. It is forbidden for others to use this e-mail message in any way whatsoever. The sender is not responsible for the accuracy of the contents or of the timely receipt of this

e-mail message; nor may any rights be derived from it.





Bijlage 10:

Zienswijzenota

Bijlage 10

Nota van zienswijzen

bestemmingsplan Zeelandsedijk 1 te Volkel

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
Hoofdstuk 2. Zienswijzen	5
Hoofdstuk 3. Conclusie.....	10

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp bestemmingsplan “Zeelandsedijk 1, te Volkel” in procedure gebracht die voorziet in een wijziging van de enkelbestemming “Wonen” in de enkelbestemming “Agrarisch”, een uitbreiding van het bouwvlak (bestemmingsvlak) naar een omvang van 1,76 hectare, een regeling van de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie en een wijziging van de wijzigingsbevoegdheid voor permanent teeltondersteunende voorzieningen (NL.IMRO.0856.BPzeelandsedijk1-ON01).

1.2 Zienswijzentermijn

Het ontwerp bestemmingsplan “Zeelandsedijk 1, te Volkel” (hierna: het ontwerp bestemmingsplan) heeft vanaf donderdag 7 april 2016 gedurende zes weken, dus tot en met woensdag 18 mei 2016, tijdens de openingstijden ter inzage gelegen bij de centrale balie van de dienst Publiekszaken op het Gemeentehuis, Markt 145.

Deze tervisielegging is gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant.

Ook was het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van de terinzagelegging, digitaal raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.uden.nl.

1.3 Zienswijzen

Tijdens de termijn van de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Op 9 mei 2016 is er door de heer en mevrouw Van Bladel-Janssen, Zeelandsedijk 8, 5408 SM te Volkel (zienswijze 1)) en door de heer W.H.B. Trienekens, Zeelandsedijk 1, 5408 SM te Volkel (zienswijze 2) een pro forma zienswijze ingediend (hierna: de reclamanten).

Vervolgens zijn de reclamanten per mail van 30 mei 2016 in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken na de verzenddatum van deze mail de zienswijzen te voorzien van gronden.

Op 13 juni 2016 (ontvangen op 14 juni 2016) hebben reclamanten een aanvullende zienswijze ingediend. De inhoud van de zienswijzen zijn eensluidend.

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

1.4 Indeling van deze nota van zienswijzen

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord. Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook eventuele consequenties voor het bestemmingsplan “Zeelandsedijk 1, te Volkel” (hierna: het bestemmingsplan) zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (hoofdstuk 3), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Ten slotte staat in de conclusie (hoofdstuk 4) het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

Per zienswijzen is een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijze, gevolgd door een gemeentelijke reactie (in cursief). De volledige zienswijze is meegenomen in de beoordeling. Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Zienswijze 1 en 2

1.

De vaste huisvestingslocatie levert een aanzienlijke functieverzwaring op van de onderhavige locatie en is niet passend in deze omgeving.

Reactie ad. 1.

Een van de uitgangspunten voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten (op grond van het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten) is een goede communicatie met de directe omgeving. De huisvester is de eerstverantwoordelijke voor een goede communicatie en goed beheer. Dit houdt in dat er transparant en tijdig dient te worden gecommuniceerd met de direct betrokken omwonenden, om zodoende zorg te dragen voor draagvlak voor een huisvestingsvoorziening.

Zoals uit de stukken van bijlage 9 van de toelichting blijkt, heeft de initiatiefnemer dit plan meermaals gecommuniceerd met de omgeving. Hieruit bleek dat de grootste zorg van omwonenden te maken had met het plan om maximaal 40 arbeidsmigranten op de onderhavige locatie te huisvesten. Zij gaven hierbij aan dat zij dit te veel vinden, niet humaan vinden, bang zijn voor overlast, veiligheid en openbare orde.

De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om mee te denken over oplossingen. Verder is hen de mogelijkheid geboden om te reageren op de door ondernemer voorgestelde handvaten/spelregels. Zij hebben echter als reactie gegeven niet akkoord te kunnen gaan met het maximaal aantal van 40 te huisvesten arbeidsmigranten op de onderhavige locatie.

Hoewel uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat de huisvesting van 40 arbeidsmigranten op de onderhavige locatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, heeft de initiatiefnemer vervolgens besloten het maximaal aantal te huisvesten arbeidsmigranten in dit bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan terug te brengen naar 20 personen. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat de aard en omvang van het bedrijf uiteindelijk wel om het maximale aantal van 40 arbeidsmigranten vraagt (zie ook het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in bijlage 8), waar ondernemer ook transparant in wil zijn.

De groei tot een maximum van 40 te huisvesten arbeidsmigranten op de locatie zal daarom uiteindelijk buitenplans (naar verwachting pas in 2018) geregeld moeten worden met een separate omgevingsvergunning (via de zogenaamde 'planologische kruimelgevallenregeling'). Dit betekent dat de (beleids)afweging of de huisvesting van 40 arbeidsmigranten op de onderhavige locatie in overeenstemming is met de wettelijke eis van een 'goede ruimtelijke ordening' niet plaatsvindt in deze bestemmingsplanprocedure, maar eerst in een separate omgevingsvergunningprocedure, waarbij dan actuele gegevens (onderbouwing / argumenten) bij de aanvraag overlegd moeten worden.

Zo zal dan ook uit de omgevingsvergunningaanvraag moeten blijken wat de ondernemer daadwerkelijk heeft gedaan met de voorgestelde handvaten/spelregels (zie mail van de adviseur van de initiatiefnemer van d.d. 22 juli 2016 in bijlage 9) om samen tot een goede en prettige leefomgeving te komen zowel voor de omwonenden als de arbeidsmigranten.

Conclusie

Hoewel de zienswijze onder 1 ongegrond is, wordt het plan desondanks hierop aangepast.

2.

De huisvesting is in strijd met het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten (vastgesteld op 11 december 2014), omdat de huisvesting zowel voor de (vermoedelijk hoofdzakelijk mannelijke) arbeidsmigranten als voor de omgeving niet op maatschappelijk verantwoorde wijze geschied. Zo worden de arbeidsmigranten in grote slaapzalen bij elkaar gehuisvest en is er (mede door de afgelegen ligging) geen sprake van een normaal sociaal leven of integratie in de samenleving. Ook zijn er geen recreatiemogelijkheden en is er geen privacy. Reclamanten vrezen daardoor dat er overlast in de omgeving zal ontstaan.

Reactie ad. 2.

In tegenstelling tot wat in deze zienswijze wordt gesteld is uitvoerig in (onder meer) paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan en in de Verslaglegging omgevingsdialoog (bijlage 9 van de toelichting) onderbouwd dat de huisvesting zowel voor de arbeidsmigranten als voor de omgeving op een maatschappelijk verantwoorde wijze geschied.

Zo heeft de initiatiefnemer veel aandacht besteed aan de wijze waarop de arbeidsmigranten worden gehuisvest zodat dit maatschappelijk en ethisch verantwoord is. De bestaande woonboerderij is afgebroken en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woonboerderij gebouwd met een oppervlakte van 270 m² en een inhoud van 2.000 m³.

De woonboerderij bestaat uit 5 woongedeelten, waarbij uiteindelijk 8 personen per woongedeelte gehuisvest kunnen worden. Een woongedeelte bestaat uit een berging, toilet, kastruimte, keuken, living, douche en 4 slaapkamers. Dit houdt in dat maximaal 2 personen gebruik maken van één slaapkamer. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de arbeidsmigranten zowel uit mannen als vrouwen bestaat.

Daarnaast wordt binnen de woonboerderij een gezamenlijke recreatieve ruimte gerealiseerd voor de binnen de woonboerderij te huisvesten arbeidsmigranten. De woonboerderij wordt aan de achterzijde voorzien van een overkapping met een oppervlakte van circa 82 m², wat tevens dient als buitenruimte.

De wijze waarop de huisvesting plaatsvindt sluit op deze wijze aan bij de vraag van de arbeidsmigrant, waarbij rekening is gehouden met privacy van deze personen. Dit heeft voor initiatiefnemer ook hoge prioriteit om onenigheid tussen arbeidsmigranten zoveel mogelijk te voorkomen zodat er op het bedrijf geen problemen ontstaan. Daarnaast kan initiatiefnemer op deze wijze bij eventuele problemen hierop makkelijker inspelen door eventuele verplaatsing naar een ander woongedeelte.

Binnen de regels (artikel 3.5.5) van dit bestemmingsplan is daarnaast geborgd dat bij het bieden van logies geen zelfstandige woonfuncties ontstaan.

Met betrekking tot de zorg dat opgemerkt wordt dat er geen sprake is van integratie dient opgemerkt te worden dat ontmoetingsvoorzieningen voor de arbeiders bereikbaar blijven en dat deze natuurlijk vrij zijn om te integreren. Daarnaast betekent de huisvesting op een afgelegen locatie niet dat een arbeidsmigrant niet kan integreren en geen normaal sociaal leven kan leiden.

Gelet op het bovenstaande is de huisvesting van de arbeidsmigranten op de onderhavige locatie voor wat betreft de wijze waarop de arbeidsmigranten worden gehuisvest in overeenstemming met het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten. Initiatiefnemer heeft ook aan omwonenden aangeboden het een en ander te monitoren (zie mail van de adviseur van de initiatiefnemer van d.d. 22 juli 2016 in bijlage 9).

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

3.

Volgens het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor een geschikte huisvestingslocatie. In dat kader prevaleert bestaande bebouwing boven nieuwbouw. Uit het bestemmingsplan blijkt niet of is onderzocht of de arbeidsmigranten in bestaande bebouwing in de gemeente Uden kunnen worden gehuisvest of dat er überhaupt naar de andere voorwaarden van het huisvestingsbeleid voor het creëren van logiesgebouwen is gekeken.

Reactie ad. 3.

Initiatiefnemer kiest er bewust voor om de arbeidsmigranten op eigen terrein bij het eigen bedrijf te huisvesten. Dit staat ook beschreven in het AAB advies (bijlage 8 van de toelichting). In de huidige bedrijfsvoering worden de arbeidsmigranten hoofdzakelijk gehuisvest in gehuurde woonhuizen.

Met de gewenste huisvesting op de bedrijfslocatie kan er echter beter en eenvoudiger toezicht worden uitgeoefend en zijn er minder verkeersbewegingen vanuit de huisvesting elders naar de bedrijfslocatie (en vice versa).

Verder geeft het huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten aan dat huisvesting in beginsel plaatsvindt binnen bestaand bouwvolume. Nieuwbouw is toegestaan mits aangetoond wordt dat er geen of beperkte mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing/bouwvolume bestaan.

Zoals ook in de toelichting is onderbouwd, is de bestaande bebouwing op de locatie geheel afgebroken om op de locatie het tuinbouwbedrijf te kunnen vestigen en zo efficiënt mogelijk in te kunnen delen. De bestaande bebouwing was daar niet geschikt voor.

Om dit tuinbouwbedrijf op de locatie te kunnen vestigen dient de bestemming gewijzigd en het bouwvlak vergroot te worden. Deze uitbreiding is echter niet nodig voor de huisvesting van de arbeiders (hetgeen in strijd zou zijn met het huisvestingsbeleid arbeidsmigranten), maar om het tuinbouwbedrijf op deze locatie te kunnen vestigen. De huisvesting is echter wel nodig voor het tuinbouwbedrijf op de locatie.

Verder is de onderhavige huisvesting van arbeidsmigranten puntsgewijs aan de voorwaarden van het gemeentelijk huisvestingsbeleid getoetst in paragraaf 3.3.4 van de toelichting.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

4.

Een van de voorwaarden van het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten is dat de aanvrager met een advies van de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen over de noodzaak van de huisvesting op de bedrijfslocatie in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsexploitatie dient te onderbouwen dat de arbeidsmigranten alleen ten behoeve van het eigen bedrijf werkzaam zullen zijn en dat het aantal arbeidsmigranten past bij de aard en omvang van het betreffende bedrijf.

Reactie ad. 4.

Het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt op basis van de bedrijfsopzet geconcludeerd dat het aantal te huisvesten medewerkers van 40 een aantal betreft dat past bij de aard en omvang van dit agrarisch bedrijf (los van het feit dat dit bestemmingsplan nu nog slechts de huisvesting van 20 arbeidsmigranten mogelijk maakt). Gedurende circa zeven maanden zal het logiesverblijf uiteindelijk volledig in gebruik zijn voor de huisvesting van medewerkers. In die periode zijn bij het bedrijf een aantal tientallen medewerkers meer werkzaam dan er aan de Zeelandsedijk 1 gehuisvest kunnen worden. In de winterperiode en in het vroege voorjaar zal het logiesverblijf voor circa de helft in gebruik zijn voor de medewerkers die op het bedrijf werkzaam zijn.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

5.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk op de onderhavige locatie een semi-industrieel bedrijf te vestigen; niet een agrarisch bedrijf. Dit wordt ook onderstreept door de omvang van de beoogde kantoorruimte. Gelet op de omvang van het bedrijf, de te verwachten toename van rijbewegingen op de Zeelandsedijk, de toename van geluidsoverlast en de bouw mogelijkheden, past dit niet in deze omgeving. Reclamanten wijzen naar alternatieve locaties.

Reactie ad. 5.

Het betreft hier een tuinbouwloods met huisvesting van arbeidsmigranten. Akkerbouw/tuinbouw wordt gezien als een vollegrondsteeltbedrijf. Een vollegrondsteeltbedrijf betreft een agrarisch bedrijf. Op basis van het provinciaal en het gemeentelijk beleid past een agrarisch bedrijf in het buitengebied.

Zo geeft het provinciaal beleid c.q. de Structuurvisie 2014 aan dat het initiatief in het 'Landelijk gebied - Accentgebied agrarische ontwikkeling' is gelegen. Het accentgebied agrarische ontwikkeling is een gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De planlocatie is gelegen in accentgebied de peelstreek van Mill tot Someren wat een jonge ontginning is met een modern en grootschalig landschap waarin de intensieve veehouderij en tuinbouwsector een sterke positie hebben. Deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden om

de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector.

Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid binnen het perspectief voor gemengd landelijk gebied, de ontwikkeling van functies in evenwicht met elkaar. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur.

Door de onderhavige ontwikkeling welke mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan wordt de productiestructuur van het gebied versterkt in evenwicht met andere agrarische functies van het gebied.

Ook past de ontwikkeling binnen de kaders van de Verordening ruimte 2014 (tevens bevestigt in de bestuurlijke vooroverlegreactie van de provincie, welke is opgenomen in bijlage 7 van de toelichting).

In de gemeentelijke Omgevingsvisie ligt de Zeelandsedijk 1 te Volkel in het “gemengd buitengebied”. Dit deel van het buitengebied heeft een grote diversiteit aan functies, waarbij het grondgebruik overwegend agrarisch is. Voor dit gebied wordt ook de ambitie tot het behoud van een multifunctioneel gebied met overwegend agrarisch grondgebruik beschreven. Het plan betreft onder meer het omzetten van een woon- naar een agrarische bestemming. Daarmee past de beoogde ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 1 te Volkel binnen het gemeentelijk beleid.

Ook voldoet de ontwikkeling aan de richtafstanden van de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”. Met deze afstanden (milieuzonering) ontstaat er een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning welke volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de afstanden (10 meter voor geur, stof en gevaar en 30 meter voor geluid) zoals aangegeven voor een bedrijf van dit type in de lijst Bedrijven en Milieuzonering.

Voor wat betreft de te verwachten verkeersintensiteit blijkt uit paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan dat de maximaal aantal transportbewegingen die door de onderhavige ontwikkeling worden gegenereerd goed door de Zeelandsedijk verwerkt kunnen worden.

De omvang van de beoogde kantoorruimte is onder meer ingegeven door het feit dat de Initiatiefnemer werkt met vast kantoorpersoneel met vaste werkplekken. Hierdoor wordt op kantoor al meer ruimte in beslag genomen dan dat men ervoor kiest om met flexibele werkplekken te werken. Daarnaast hebben de leidinggevenden op de werkvloer ook kantoorruimte nodig voor hun administratie, etc. Deze hebben hiervoor ook vaste werkplekken. Verder zit in het kantoor een ontvangstruimte voor bezoekers en een vergaderruimte. Dit alles verklaart de omvang van het kantoor.

Alternatieve locaties zijn door de initiatiefnemers nader onderzocht, maar voldeden vaak niet aan hun eisen vanuit de bedrijfsvoering in relatie tot onder meer aan- en afvoerroutes, bouwmogelijkheden en ligging van de landbouwgronden.

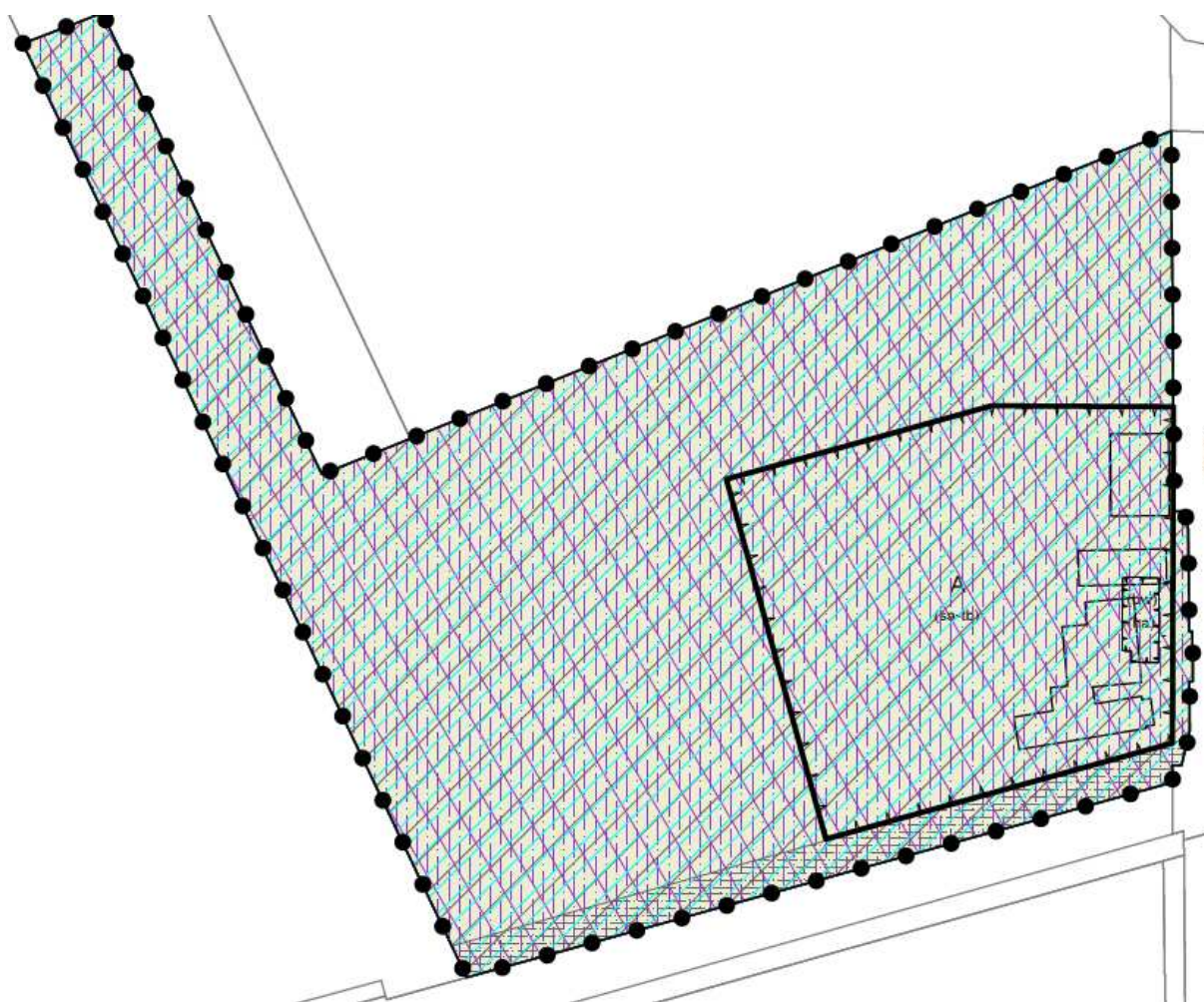
Hoofdstuk 3. Conclusie

Op grond van het hoofdstuk 2 wordt voorgesteld om de ingekomen zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan te beantwoorden conform de beantwoording in hoofdstuk 2.

--/--

B. Regels

Bestemmingsplan Zeelandsedijk 1 te Volkel



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	3
BIJLAGEN.....	4
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	5
ARTIKEL 1. BEGRIPPEN.....	5
ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN.....	16
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	18
ARTIKEL 3. AGRARISCH.....	18
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	18
3.2 Bouwregels.....	18
3.3 Nadere eisen	20
3.4 Afwijken van de bouwregels.....	21
3.5 Specifieke gebruiksregels.....	22
3.6 Afwijken van de gebruiksregels.....	23
3.7 Wijzigingsbevoegdheid.....	24
ARTIKEL 4. BOS	27
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	27
4.2 Bouwregels.....	27
4.3 Nadere eisen	27
4.4 Afwijken van de bouwregels.....	28
4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	28
ARTIKEL 5. NATUUR	29
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	29
5.2 Bouwregels.....	29
5.3 Nadere eisen	29
5.4 Afwijken van de bouwregels.....	29
5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	30
ARTIKEL 6. WATER	31
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	31
6.2 Bouwregels.....	31
6.3 Nadere eisen	31
6.4 Afwijken van de bouwregels.....	31
6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	32
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	33
ARTIKEL 7. ANTI-DUBBELTELREGEL.....	33
ARTIKEL 8. ALGEMENE BOUWREGELS	33
8.1 Ondergrondse werken en werkzaamheden	33
8.2 Ondergronds bouwen.....	33
ARTIKEL 9. ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	33
9.1 Strijdig gebruik.....	33
ARTIKEL 10. ALGEMENE AANDUIDINGREGELS	34
10.1 Zoekgebied ecologische verbindingszone	34
10.2 Luchtvaartverkeerszones	34
ARTIKEL 11. ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS.....	34

11.1 Afwijking bouwregels	34
11.2 Afwijking gebruiksregels	36
11.3 Algemene voorwaarden	37
ARTIKEL 12. ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS	38
12.1 Verwijderen aanduiding	38
12.2 Wijziging naar 'Bos', 'Natuur' en 'Water'	38
12.3 Wijziging naar 'Water'	38
12.4 Wijziging ten behoeve van wijziging 'Landschapsinvesteringsregeling'	38
ARTIKEL 13. OVERIGE REGELS	39
13.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen	39
13.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen	40
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	41
ARTIKEL 14. OVERGANGSRECHT	41
14.1 Overgangsrecht bouwwerken	41
14.2 Overgangsrecht gebruik	41
ARTIKEL 15. SLOTREGEL	41

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsberekening;
Bijlage 2a:	Landschapsinvesteringsregeling;
Bijlage 2b:	Grondprijzen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Zeelandsedijk 1' met identificatienummer NL.IMRO.0856.BPzeelandsedijk1-VA01 van de gemeente Uden;

bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

AAB:

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

aardkundige waarden:

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen danwel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt.

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met deze (bedrijfs)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

agrarisch bedrijf:

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen of het houden van dieren.

agrarisch-technisch hulpbedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of

verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.

agrarisch verwant bedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

arbeidsmigrant:

economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland (hij/zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis).

archeologische waarden:

actuele waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

bebouwing:

gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

bed & breakfast:

particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening, niet zijnde uitoefening van hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaappleatsen verdeeld over maximaal 2 kamers.

bedrijf / bedrijfsmatige activiteit:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook maatschappelijke- en sportgerelateerde activiteiten worden gerekend.

bedrijfswoning:

een voor het wonen bestemd (gedeelte van een) bedrijfsgebouw, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens verblijf daar gelet op de bedrijfsactiviteiten noodzakelijk wordt geacht.

bestaand:

- a. De bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.
- b. Het gebruik van grond en bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

bewoning:

het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of bouwwerk geen gebouw zijnde, met een dak.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwlaag of verdieping(slaag) :

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijk of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds, met inbegrip van de begane grond, en met uitsluiting van kruipruimte, zolder en vliering.

bouwperceel:

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

bouwvlak:

geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regiem gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct steun vindt in of op de grond.

bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk) :

elk bouwwerk, dat niet toegankelijk is voor mensen, niet overdekt is en geen wanden heeft.

cultuurhistorische waarden en kenmerken:

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang in de vorm van:

- a. Extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen, skeeleren, fietsen of kanoën.
- b. Intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aanbieden van recreatieve activiteiten op een vaste locatie, zoals dierentuinen of attractieparken.

detailhandel:

bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

discotheek/dancing:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

ecologische verbindingszone:

bij bestemmingsplan aangeduid langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd.

educatieve functies:

een instelling op het gebied van onderwijs of daarmee gelijk te stellen doeleinden, zoals een school en een peuterspeelzaal.

erfbeplanting:

visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een seksinrichting wordt uitgeoefend.

extensief recreatief medegebruik:

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft.

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van bouwwerken en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

funnel:

obstakelvrije zone rond een start- en landingsbaan voor de vliegveiligheid.

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

groenvoorziening:

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

groepsaccommodatie:

vakantieverblijf geschikt voor groepen vakantiegangers.

grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt, niet zijnde een veehouderij.

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

hoofdverblijf:

de woning waar:

- naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
- als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en

waar dat huishouden staat ingeschreven in de BGA.

horeca / horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie, het bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of het bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

houtteelt / houtproductie:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe een vergunning is verleend van de melding- en herplant plicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet.

hydrologische waarde:

gronden met een betekenis binnen het watersysteem van het plangebied als infiltratiegebied, intermediair gebied en/of kwelgebied.

IHCS:

Inner Horizontal Conical Surface.

kas:

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 m.

kleinschalig kamperen:

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking van een in de regels aangegeven maximum aantal kampeermiddelen.

landschapselementen:

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie.

landschapsinvesteringsregeling:

De gemeentelijke uitwerking van hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte 2014 waarin verplicht wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling is vastgesteld op 16 mei 2013.

landschappelijke waarden:

het geheel van waarden in verband met bijzonder landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

lokale wegen:

wegen binnen de gemeente Uden.

mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, en niet zelfstandig in zijn algemene dagelijkse levensbehoeften kan voorzien, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

NAP:

Nieuw Amsterdams Peil.

nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

natuur(wetenschappelijke) waarden:

waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkend voor het gebied.

nevenfunctie:

een activiteit die niet rechtstreeks de bedrijfs- of functie-uitoefening overeenkomstig de bestemming betreft en die van een zodanige (beperkte) bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang is dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en ruimtelijke verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar is en als zodanig ook functioneel aanwezig blijft.

niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet of slechts in beperkte mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf zoals een paardenhouderij en een champignonkwekerij.

nutsvoorziening:

voorziening voor de distributie en ontsluiting van producten en diensten van openbaar nut, zoals bushokjes, kleine pompgemalen, verkeersregelininstallaties, verdeelstations voor stroom, water en gas, telefooncellen, kabels, leidingen en dergelijke.

omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

onderbouw:

een geheel of grotendeels onder peil gelegen deel van een gebouw.

ondergeschikt bouwdeel:

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt en niet gericht is op vergroting van het oppervlakte, zoals dakgoten,

dakoverstekken, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren, schoorstenen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels en balkons.

ondergronds bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

onevenredige aantasting:

de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling.

omschakeling van of naar een agrarisch bedrijf:

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm.

ondersteunende horeca:

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

overig teeltondersteunende voorzieningen:

een permanente (teelt)ondersteunende voorziening c.q. een bouwwerk in de vorm van een hek met afrastering, met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, op boomteelt percelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden (boomteelthek en regenkappen).

paardenbak / rijbak:

een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden.

paardenhouderij:

het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's en de handel in paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenfunctie het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's.

permanente teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas.

planologisch regiem:

bestemmingsplan en andere besluiten die ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Verordening ruimte 2014 hieraan gelijk worden gesteld.

plattelandswoning:

een woning gelegen bij een agrarisch bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf.

productiegebonden detailhandel:

detailhandel van goederen vanuit het bedrijf dat die goederen vervaardigt, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandel een ondergeschikte nevenfunctie is van dat bedrijf.

prostitutiebedrijf:

een bedrijf waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding uitgeoefend wordt.

radarverstoringsgebied:

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation.

recreatie / recreatieve activiteit:

alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben.

reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één halve volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen.

ruimtelijke eenheid:

complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving.

significant effect/bijdrage/toename:

een depositietoename van meer dan 0,05 mol N/ha/jaar.

statische opslag:

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

teeltondersteunende voorziening:

ondersteunende voorziening die een onderdeel is van de bedrijfsvoering van een (vollegronds)teeltbedrijf;

tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, voor een aaneengesloten periode van maximaal 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten, rijpaden en dergelijke.

veehouderij:

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

veldschuur:

vrijstaande schuur in het veld.

verbrede landbouw:

specifieke vorm van een nevenfunctie. De activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf, zoals agrotourisme met bijbehorende ondersteunende horeca, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaats geproduceerde producten, productiegebonden/ondergeschikte detailhandel en zorgboerderijen.

verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten dienste van de detailhandel, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

(vollegronds)teeltbedrijf:

agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

voor erf:

het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt.

voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien meerdere gevels naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel.

voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwperceel.

voormalige agrarisch bedrijfswoning:

een bedrijfswoning in een agrarisch of niet-agrarisch bestemmingsvlak waar, al dan niet door toepassing van een beëindigingsregeling, de functie van bedrijfswoning is komen te vervallen.

vormverandering van een bouwvlak:

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

vrijwaringszone:

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg.

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

winterseizoen:

Het gedeelte van het jaar dat loopt van 1 november tot en met 14 maart.

wonen:

het verblijven van een huishouden in een hoofdverblijf.

woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

zoekgebied ecologische verbindingszone:

gebied waarbinnen een ecologische verbindingszone is of wordt gerealiseerd.

zorgboerderij:

(voormalig) agrarisch bedrijf dat zorg aanbiedt, zoals kinderopvang of gehandicaptenzorg.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

bebouwingspercentage:

het oppervlak van een bouwperceel dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimtes binnen een gebouw (inclusief verdiepingen en kelder) en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Voor de inhoud van een bouwwerk wordt de ondergrondse bebouwing niet meegerekend.

lengte, breedte en diepte bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren).

ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

peil:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3. Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
- b. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
- c. grondgebonden agrarische bedrijf met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '(vollegronds)teeltbedrijf' tevens een vollegrondsteeltbedrijf is toegestaan; waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- d. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden in het algemeen waarbij het bepaalde in artikel 10 van toepassing is;
- e. één bedrijfswoning per bouwvlak, welke uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding bedrijfswoning (bw);
- f. ter plaatse van de aanduiding 'huisvesting arbeidsmigranten' de huisvesting van maximaal 20 arbeidsmigranten;
- g. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- h. statische binnenopslag tot maximaal 200 m²;
- i. (onverharde) paden, wegen en groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. extensief recreatief medegebruik;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. bed & breakfast in de bedrijfswoning;
- o. aan huis gebonden beroepen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Op de voor agrarische aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten diensten staan van de bestemming.
- b. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in 3.2.6
- c. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- d. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan:
 - a. 15 m tot lokale wegen:

- b. 20 m tot interlokale wegen.
- Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de weg;
- 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'huisvesting arbeidsmigranten' is een gebouw toegestaan t.b.v. de huisvesting van maximaal 20 arbeidsmigranten.

Binnen het bouwvlak

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m.
- b. Kassen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
 - 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
 - 3. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
 - 4. De afstand tot (bedrijfs)woningen op naastgelegen percelen mag niet minder bedragen dan 25 m.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'huisvesting arbeidsmigranten' gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
 - 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³. Voor het bepalen van de inhoud, wordt de ondergrondse bebouwing niet meegerekend.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- d. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- e. De afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 30 m.

Binnen het bouwvlak

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen alsmede van veekeringen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van torensilo's mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c. Het aantal windmolens per bedrijf mag niet meer bedragen dan 3, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.
- d. De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- e. De bouwhoogte van gastanks en versomaten mag niet meer bedragen dan 2 m en maximaal 5 m².
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.

Buiten het bouwvlak

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan tussen het bouwvlak en de aangrenzende openbare weg.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. Kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn uit een dagrecreatief medegebruik, zoals informatiepanelen, zitbanken en schuilgelegenheden zijn toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 1. de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 m;
 2. de oppervlakte per bouwwerk mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.1 onder d.1 voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m respectievelijk 20 m tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk alsmede uit oogpunt van wegverkeerslawaaai aanvaardbaar is, en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. 3.2.1 onder d.2 voor het bouwen binnen 5 m van of in de zijdelingse en/of achterste perceelgrens, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Binnen het bouwvlak

3.4.2 Afwijken bouwregels bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.2 onder a voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
- b. 3.2.2 onder b voor het bouwen van kassen met een goothoogte tot maximaal 9 m en een bouwhoogte tot maximaal 11 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- c. 3.2.4 onder e voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 30 m van de bedrijfswoning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

3.4.3 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.5 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevellijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. 3.2.5 onder f voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

Buiten het bouwvlak

3.4.4 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.6 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevellijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. 3.2.6 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1. Algemeen

De gronden en gebouwen mogen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving niet eerder worden gebruikt dan nadat de landschappelijke inpassing conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties en/of verbrede landbouw, met uitzondering van statische binnenopslag.
- b. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor parkeervoorzieningen.

3.5.3 Bed & breakfast

Bed & breakfast is toegestaan bij (bedrijfs)woningen onder de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bedrijfswoning.
- b. De exploitatie wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- d. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- e. Het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 4 verdeeld over maximaal 2 kamers.

3.5.4 Beroepen aan huis

Bij een (bedrijfs)woning is de uitoefening van beroepen aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. Detailhandel is niet toegestaan.
- e. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

3.5.5 Huisvesting arbeidsmigranten

De huisvesting van 20 arbeidsmigranten is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'huisvesting arbeidsmigranten', waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. Een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. De huisvesting betreft uitsluitend werknemers die binnen het bedrijf waar zij gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. De huisvesting mag maximaal 20 personen betreffen;
- d. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden;

- e. Per 8 personen dient er te worden beschikt over minstens één douche en één toilet;
- f. De arbeidsmigranten dienen de beschikking te hebben over een recreatieruimte en buitenruimte.
- g. Het gedeelte ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is, wanneer dit gedeelte niet gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten, tevens te gebruiken als bedrijfswoning met een maximale inhoud van 750 m³, met dien verstande dat ter plaatse slechts één bedrijfswoning is toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken nevenfuncties en/of verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.2 onder a voor nevenfuncties en/of verbrede landbouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
- b. Nevenfuncties en/of de uitoefening van functies in het kader van de verbrede landbouw bij agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van nevenfuncties welke alleen buiten het bouwvlak kunnen worden uitgeoefend, zoals boerengolf en kleinschalig kamperen.
- c. Zodra de agrarische hoofdactiviteiten ter plaatse worden gestaakt, dient ook de nevenfunctie te worden beëindigd.
- d. De volgende nevenfuncties en/of de uitoefening van functies in het kader van de verbrede landbouw bij het agrarische bedrijf zijn toegestaan,
 - 1. agrarisch-technisch hulpbedrijven, agrarische verwante bedrijven, waarvan de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m²;
 - 2. sociale en educatieve functies;
 - 3. voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning;
 - 4. paardenhouderijen;
 - 5. een groepsaccommodatie waarvan de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m² inclusief verdiepingsvloer. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van de groepsaccommodatie in bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum oppervlakte van 150 m² inclusief verdiepingsvloer;
 - 6. productiegebonden detailhandel, waarbij de totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 - 7. statische binnenopslag, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m². Ter plaatse van de aanduidingen 'deelgebied gemengd' mag de oppervlakte van statische binnenopslag niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
 - 8. kleinschalig kamperen, onder de volgende voorwaarden:
 - kleinschalig kamperen is niet toegestaan in het winterseizoen;
 - maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'deelgebied gemengd' in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Hierbij is een afstand van maximaal 75 meter vanaf het bouwvlak toegestaan. De aanvrager moet met een ondernemersplan aantonen dat het

plan economisch haalbaar is en binnen een straal van 500 meter mag geen ander recreatieterrein met kleinschalig kamperen aanwezig zijn;

9. ondersteunende horeca is toegestaan, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
10. dagrecreatie.
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. De nevenfunctie en/of verbrede landbouw mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben. Parkeren dient op het bouwvlak plaats te vinden.
- g. De nevenfunctie en/of verbrede landbouw mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- h. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- i. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.

3.6.2 Afwijken landschappelijk inpassingsplan

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1. ten behoeve van de wijziging van het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het gewijzigde plan dient te blijven voldoen aan de kwaliteitseisen zoals ten tijden van de vaststelling van dit plan zijn gesteld in de landschapsinvesteringsregeling vastgesteld 13 mei 2013 zoals opgenomen in bijlage 2a bij deze regels;
- b. Het gewijzigde plan dient minimaal overeenkomstig het bedrag behorende bij de tekst 'netto investeringsverplichting groen', zoals opgenomen in de kwaliteitsberekening in bijlage 1 bij de regels landschappelijk te worden ingepast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- c. De vormverandering is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf.
- d. De oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- e. Naast de hiervoor aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
 1. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
 2. de wijziging is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
 3. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;
 4. er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling;

5. de verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' wordt niet belemmerd of aangetast;
6. er dient vooraf te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante totale bijdrage of significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied of Beschermd natuurmonument, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied of Beschermd natuurmonument.

3.7.2 Vergroting bouwvlak (vollegronds)teeltbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak van een (vollegronds)teeltbedrijf te vergroten onder de volgende algemene voorwaarden:

- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf;
- b. de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- c. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- d. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbepantingsplan;
- e. er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling;
- f. de wijziging is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. de verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' wordt niet belemmerd of aangetast;
- h. er dient vooraf te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante totale bijdrage of significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied of Beschermd natuurmonument, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied of Beschermd natuurmonument.

3.7.3 Permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorzieningen' te wijzigen en/of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De realisatie dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
- d. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbepantingsplan.
- e. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.
- f. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' wordt niet belemmerd of aangetast.

3.7.4 Wijzigen ten behoeve van omschakeling naar paardenhouderij of overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij of overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- b. Bij omschakeling naar 'specifieke vorm van agrarisch – overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' mag het bouwvlak niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- c. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- d. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvensteringsregeling.
- e. De wijziging is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- f. Er dient vooraf te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante totale bijdrage of significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied of Beschermd natuurmonument, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied of Beschermd natuurmonument.

3.7.5 Wijziging ten behoeve van gebruik voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de realisatie van een plattelandswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf is in werking.
- b. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- c. De wijziging is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Artikel 4. Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos en de bijbehorende bosgroeiplaats;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de houtteelt/houtproductie;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden in het algemeen;
- d. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensieve beweiding;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. eenvoudige, kleinschalige voorzieningen in de vorm van bouwwerken ten behoeve van het beheer en/of extensief recreatief medegebruik;
- i. voorzieningen van beeldende kunst;
- j. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens kleinschalige voorzieningen ten behoeve van beheer of extensief recreatief medegebruik, onder de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 3. dierenverblijven (schuilhutten) zijn hierbij niet toegestaan;
 4. hekwerken, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
 5. bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

4.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijking algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.2.1. onder b voor het realiseren van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 m, waarbij de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,5 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins wijzigen van de waterstand;
- d. het vellen of rooien van bomen;
- e. het verwijderen van landschapselementen;
- f. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- g. het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

4.5.2 Uitzonderingen

Het in 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De in 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos, de bosgroeiplaats, de landschappelijke waarden, natuurwaarden van de gronden.

Artikel 5. Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensieve beweiding;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. voorzieningen van beeldende kunst;
- h. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens kleinschalige voorzieningen ten behoeve van beheer of extensief recreatief medegebruik, onder de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 3. dierenverblijven (schuilhutten) zijn hierbij niet toegestaan;
 4. bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

5.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder b voor het realiseren van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere

bouwhoogte tot 8 m, waarbij de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,50 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins verlagen van de waterstand;
- d. het vellen of rooien van bomen;
- e. het verwijderen van landschapselementen;
- f. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- g. het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

5.5.2 Uitzonderingen

Het in 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.5.3 Toelaatbaarheid

De in 5.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het natuurgebied, de landschappelijke en natuurwaarden van de gronden.

Artikel 6. Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor waterkering;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en hydrologische waarden van het water;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden en natuurwaarden in het algemeen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen en paden met daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten diensten staan van de bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

6.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijking algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder a voor het realiseren van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief

medegebruik, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 m, waarbij de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
- b. Het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,50 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage.
- c. Het vellen of rooien van bomen.
- d. Het verwijderen van landschapselementen.
- e. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- f. Het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

6.5.2 Uitzonderingen

Het in 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 6.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden van de gronden.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7. Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8. Algemene bouwregels

8.1 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens de in de navolgende regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
- b. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil.

Artikel 9. Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte (ten behoeve van bijvoorbeeld mantelzorg).
- c. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken.
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingoal, discotheek of dancing.

Artikel 10. Algemene aanduidingregels

10.1 Zoekgebied ecologische verbindingzone

10.1.1 Verboden werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen wegen of paden worden aangelegd en/of verhard dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

10.2 Luchtvaartverkeerzones

10.2.1 Luchtvaartverkeerzone - funnel

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP.

10.2.2 Luchtvaartverkeerszone – IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone – IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 45 m + NAP.

10.2.3 Vrijwaringszone - radar

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 65 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

Artikel 11. Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking bouwregels

11.1.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. Het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. Het toestaan van geringe overschrijdingen van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

- c. Overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen.
- d. Het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
 - 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
 - 3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen;
- e. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
 - 2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
- f. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

11.1.2 Bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft en voldaan wordt aan het bepaalde in 11.1.1.

11.1.4 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:

- a. Ten behoeve van kunstwerken (zoals beelden, etc.), geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m.
- b. Ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.
- c. Voldaan wordt aan het bepaalde in 11.3.

11.2 Afwijking gebruiksregels

11.2.1 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten behoeve van paardenbakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m².
- c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. Bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan.
- e. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- g. Voldaan wordt aan het bepaalde in 11.3.

11.2.2 Aan huis gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven dan wel kapsalons in het hoofd- of bijgebouw bij een (bedrijfs)woning, met dien verstande dat:

- a. De woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.
- b. Bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
 6. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in 11.3.

11.2.3 Bed & breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor realiseren van een bed & breakfast in bijgebouwen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bijgebouwen.
- b. De exploitatie wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- d. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- e. Het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 4 verdeeld over maximaal 2 kamers.
- f. De vestiging van de bed & breakfast mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- g. De afwijking is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

11.2.4 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.1 onder b voor het toestaan van een gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. de bewoning op basis van een advies van een onafhankelijke deskundige instantie, dan wel een daaraan gelijk te stellen advies, noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 3. de afhankelijke woonruimte geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m² en sprake is van één functionele bouwlaag;
 4. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bijgebouw dat binnen een afstand van 20 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw staat. Afwijking is slechts mogelijk als er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van een aanwezig bijgebouw dat zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kan worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw dient het bijgebouw binnen een afstand van 10 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.
- b. Het gebruik voor zelfstandige bewoning stopt wanneer geen sprake meer is van de bij het verlenen van de afwijking bestaande behoefte aan mantelzorg.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in 11.3.

11.3 Algemene voorwaarden

De onder 11.1 tot en met 11.2 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
- b. De verkeersveiligheid.
- c. De sociale veiligheid.

- d. De milieusituatie.
- e. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- f. De aanwezige waarden.

Artikel 12. Algemene wijzigingsregels

12.1 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door een aanduiding zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving te verwijderen, indien het betreffende gebruik is beëindigd danwel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

12.2 Wijziging naar 'Bos', 'Natuur' en 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone', de bestemmingen 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Natuur' en/of 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos en/of natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- b. De wijziging pas plaatsvindt nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden of de realisatie anderszins verzekerd is.

12.3 Wijziging naar 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van water en/of waternatuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging kan uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en waterbeleid, een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone', het landschappelijk raamwerk, beekherstel, waterberging of waterzuivering.
- b. De wijziging vindt plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

12.4 Wijziging ten behoeve van wijziging 'Landschapsinvesteringsregeling'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door de in bijlage 2 opgenomen 'Landschapsinvesteringsregeling' te wijzigen, indien een gewijzigde gemeentelijke 'Landschapsinvesteringsregeling' is vastgesteld.

Artikel 13. Overige regels

13.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
 3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
 4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
- b. Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
 2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
 3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
 4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
 5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
 2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
 3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
 4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
 5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
 2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
- e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
 2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
 3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
- f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
 2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;

3. de bezonning;
4. het uitzicht;
5. privacy.

13.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14. Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zeelandsedijk 1'



Bijlage 1:

Landschappelijke inpassing

Landschappelijk inpassingsplan.

Zeelandsedijk 1, Volkel.



Werkdocument:
Bestemmingswijziging.
Opdrachtgever:
Compliment bv,
Voor-Oventje 33,
5411 NR Zeeland.

Datum:
06-03-2015

versie:
[1] 06-03-2015
[2] 24-03-2015 [waterberging]
[3] 28-09-2015 [gewijz. waterberging]
REIJRINK-HEIJMANS
landschapsinrichting

Ruud Reijrink
[06] 22 57 57 16
ruud@reijrinkheijmans.nl
Lage Haghorst 2
5087 TX Diessen

Paul Heijmans
[06] 20 57 37 23
paul@reijrinkheijmans.nl
Zelt 4,
5066 PK Moergestel.

www.landschapsinpassing.nl
www.reijrinkheijmans.nl

REIJRINK | HEIJMANS
LANDSCHAPS | INRICHTING

INHOUD

Aanleiding.	1
Inventarisatie.	2
Landschappelijke inpassing.	5
Matenplan.	6
Beplantingslijst.	7
Kwaliteitsberekening.	8

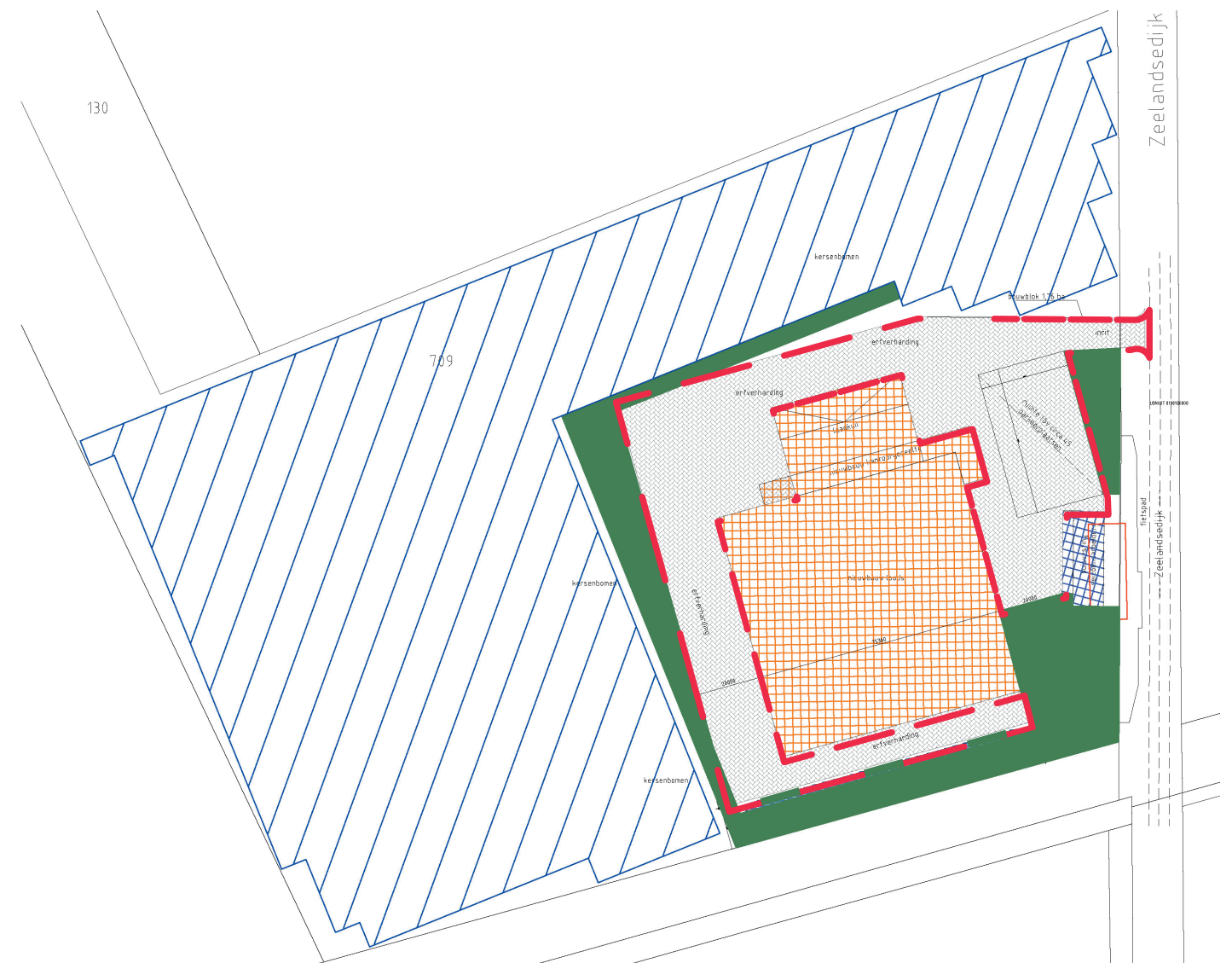
AANLEIDING

Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf aan de zeelandsedijk 1 te Volkel, waar momenteel een woonbestemming op is gelegen. Er wordt op de locatie een tuinbouwbedrijf opgericht. Hiervoor wordt een tuinbouwloods gerealiseerd, met kantoorvoorziening, laadkuilen en erfverharding. Tevens wordt er een nieuwe woonboerderij gerealiseerd, welke gaat dienen als huisvesting van arbeidsmigranten of deels hiervoor en deels als bedrijfswoning. De omliggende gronden worden gebruikt t.b.v. kersenteelt.

Van de totale bestemmingswinst, moet 20% geïnvesteerd worden in een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Waarvan minimaal 10% op of aangrenzend aan het bouwvlak. Het overige kan eventueel besteed worden als versterking van de naastgelegen ecologische verbindingszone (Het Duits lijntje genaamd).



Afbeelding: Huidige bedrijfssituatie.
[GOOGLE MAPS]



Afbeelding: Nieuwe situatie.

INVENTARISATIE

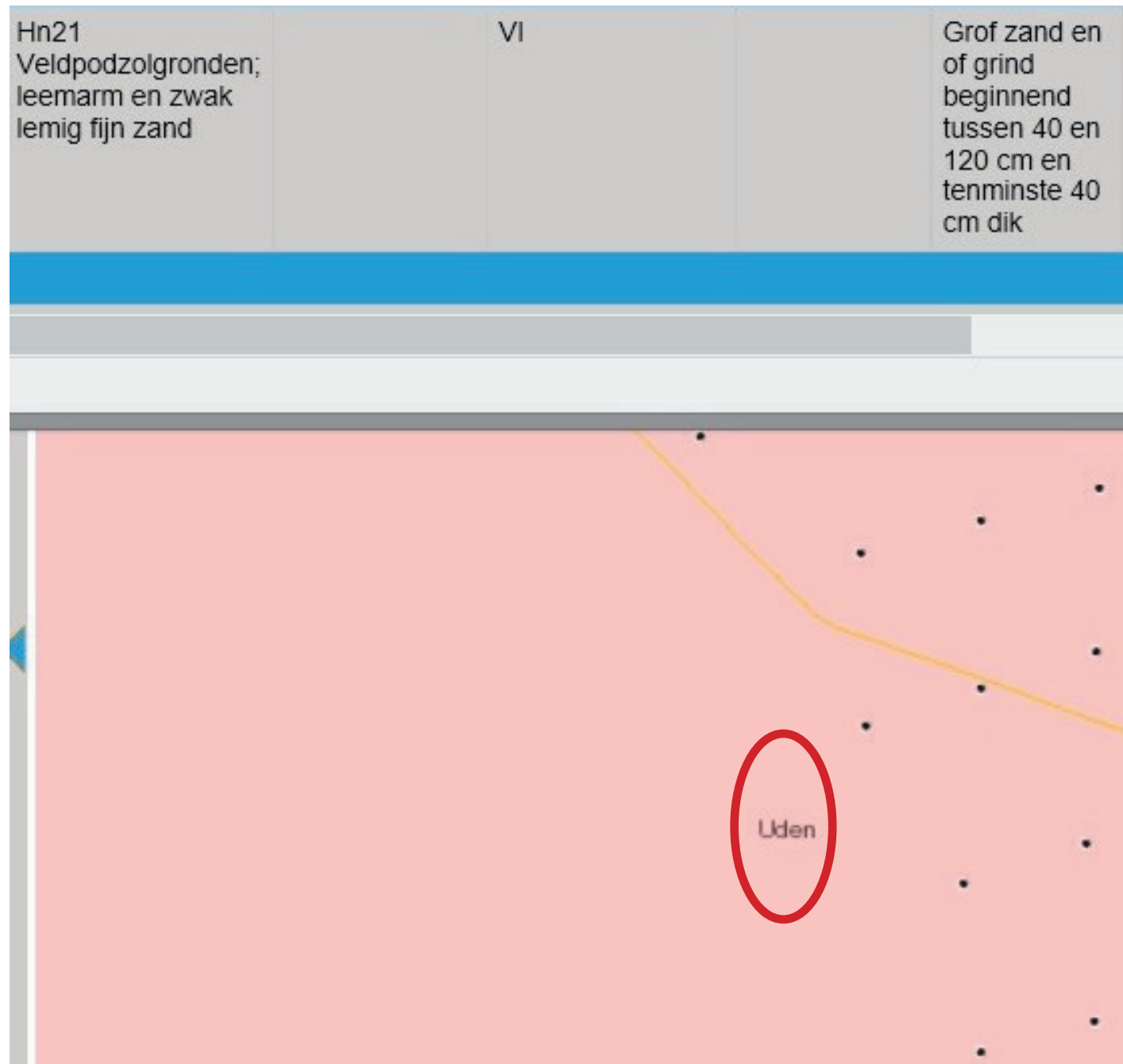


Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Volkel, gemeente Uden. Het ligt in een bosrijke omgeving met in het zuiden het 'Duitslijntje'.

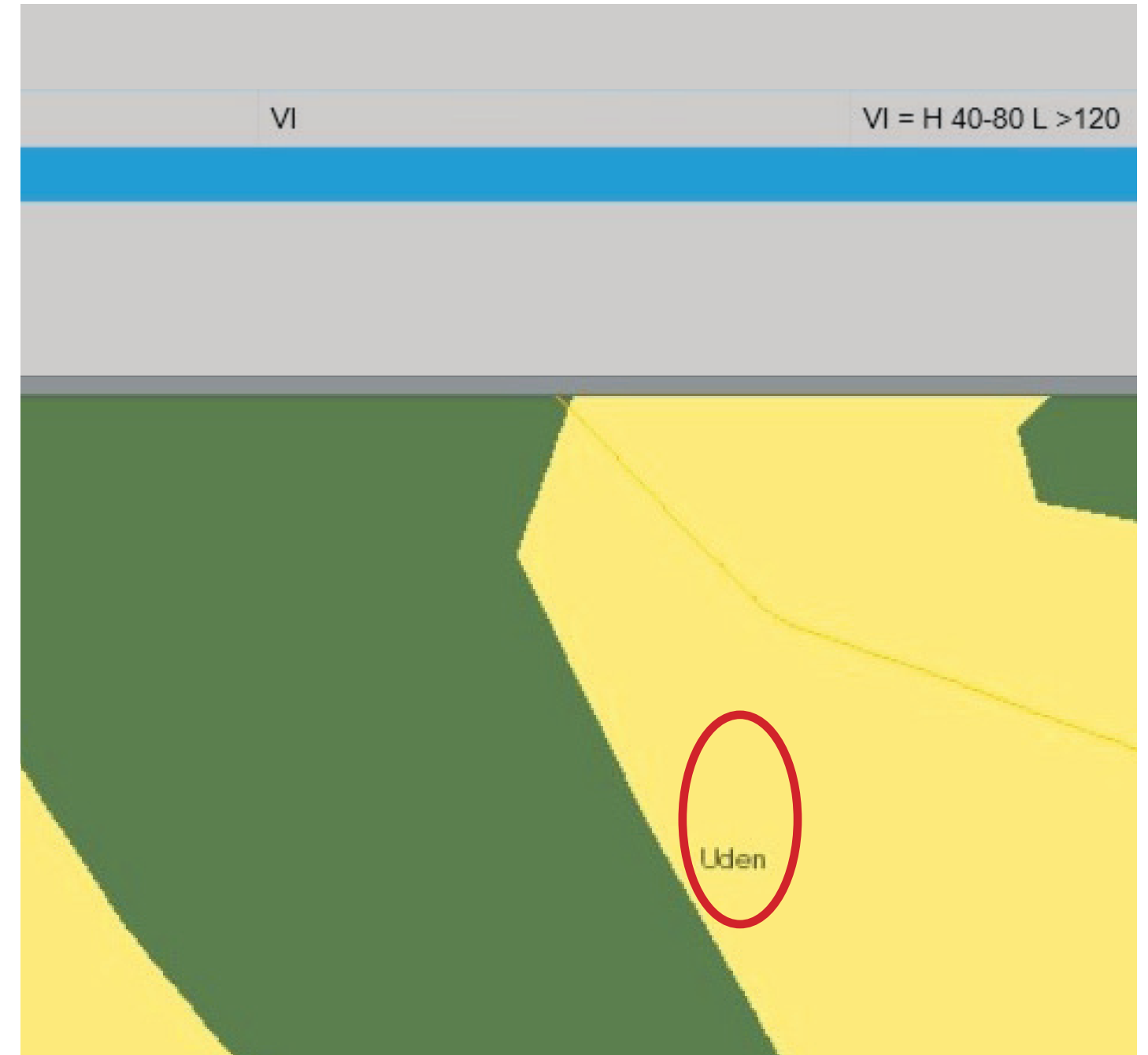
Kenmerkend:

- Open landschap met grote akkercomplexen;
- Patroon van wegen en kavels zijn recht;
- Bebouwing is gekoppeld aan het wegenpatroon
- Bomenrij langs wegen;
- Bossen, houtwallen en houtsingels;
- Erfbeplanting rondom bedrijfsgebouwen d.m.v. bomenrijen en struwelen.

INVENTARISATIE



Afbeelding: Bodem. Uitsnede bodemkaart. [<http://maps.bodemdata.nl>]



Afbeelding: GWT. Uitsnede bodemkaart. [<http://maps.bodemdata.nl>]

INVENTARISATIE



Plangebied. 

Uitsnede kaart: Kaart van het natuurbeheerplan Noord Brabant.



- Droog bos met productie bestaat uit verschillende, aangeplante, bosopstanden van den, eik en beuk, op de wat rijkere bodems is er een hogere groei van beuk, Douglas, lariks en spar, met betere mengingsmogelijkheden. De betekenis voor de biodiversiteit bestaat vooral uit paddestoelen, korst- en bladmossen, enkele vaatplanten, insecten en broedvogels.

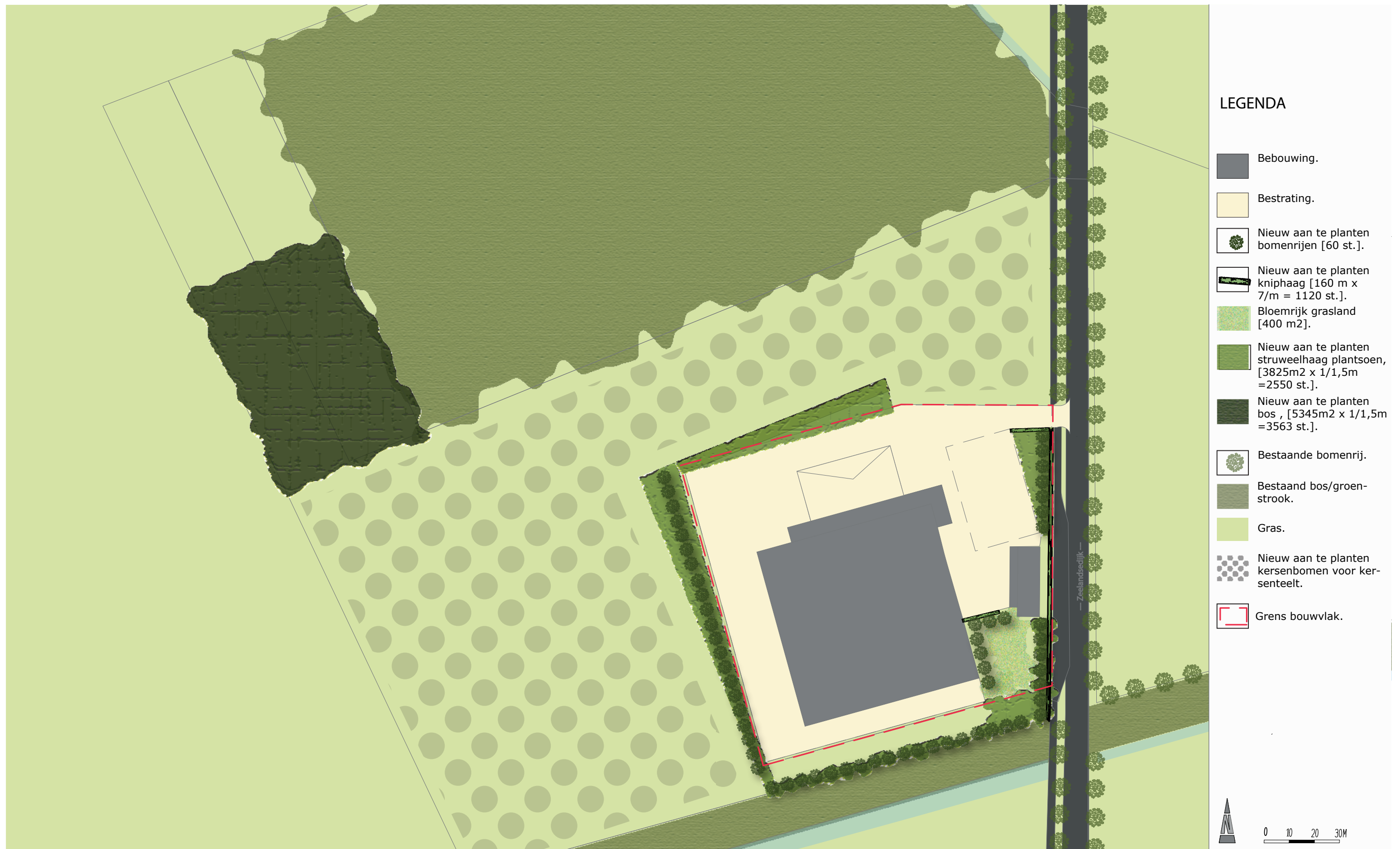


- Vochtig bos met productie bestaat uit loofbossen die gedomineerd worden door diverse boomsoorten zoals populier, es, esdoorn, beuk, haagbeuk, eik, iep en els. Het is een grotendeels gesloten bos met een weelderige ondergroei. Het komt voor op matig nat tot matig droge, vrij voedselrijke kleiige tot zandige bodems
- [www.portaalnatuurenlanschap.nl]



Afbeeldingen: Omgeving plangebied. Boven, de Zeelandsedijk. Onder, het Duitslijntje. [GOOGLE MAPS]

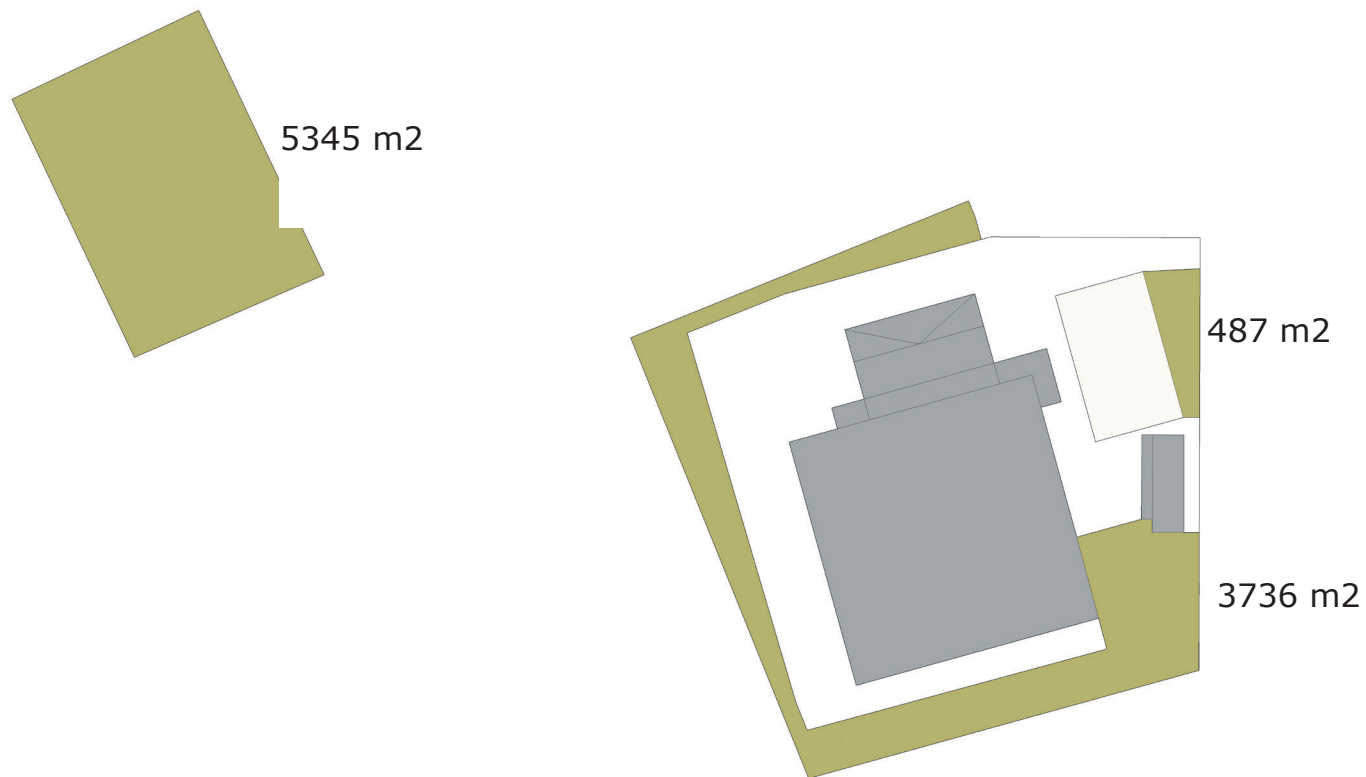
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



MATENPLAN

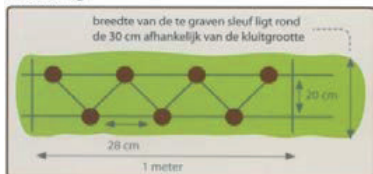
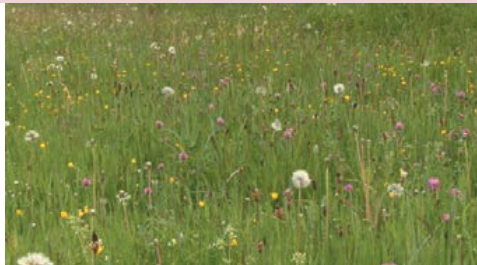
Verplichte oppervlakte in te passen groen= 1761,50 m²
[=10% van de opp. van het bouwvlak].

Werkelijke oppervlakte in te passen groen = 9568 m².



Afbeelding: Overzicht oppervlaktes van het in te passen groen.

BEPLANTINGSLIJST

Bomen.				
60	Alnus glutinosa	zwarte els	14-16	klwrt
Onderhoud bomen				
Zwarte els kan zowel op natte als drogere gronden groeien, Alnus glutinosa is goed terug te snoeien en zal dan ook weer uitlopen. Alnus glutinosa wordt vaak gebruikt rond fruitboomgaarden. Overhangende takken terug snoeien.				
Kniphaag [160 m1].				
850	Fagus sylvatica	beuk	60/80	klwrt
aan te planten: 7 stuks per m1, 2 rij in driehoeksverband.				
Onderhoud kniphaag				
dubbele heg 				
Door het regelmatig knippen heeft de heg een strak en recht uiterlijk. Heggen zijn van belang als leefgebied en migratieroute. Daarnaast bieden heggen schuilmogelijkheden voor de fauna in het cultuurlandschap.				
De heg wordt eenmaal per jaar op minimaal 0,8 meter hoogte geknipt of geschoren.				
Bloemrijk grasmengsel [400 m2]				
400 gr	M5 bloemenmengsel			
Dit mengsel is vooral een ondersteuning van op insecten gericht, ecologisch beheer. Wordt geleverd door Cruydt-Hoeck M5 mengsel.				
Onderhoud bloemrijk grasmengsel.				
In bloemrijk grasland komen vele eenjarigen en vaste soorten voor, deze bieden ideale mogelijkheden voor insecten, en vogels. Door na het maaien delen te laten liggen biedt het ook in het winterhalfjaar kans aan veel soorten.				
Bloemrijk grasland wordt 1 of 2 maal per jaar gemaaid en afgevoerd, niet bemesten.				

Bos [5345 m2].				
1000	Quercus robur	zomereik	60/80	klwrt
1000	Betula pendula	ruwe berk	60/80	klwrt
1000	Tilia cordata	kleinbladige linde	60/80	klwrt
560	Ilex aquifolium	hulst	60/80	klwrt
3560	aan te planten: 1,25 x 1,25 m in verschoven plantverband , gemengd.			
Onderhoud bos.				
Eenmaal in de 7 jaar vlaksgewijs en gefaseerd afzetten of uitdunnen van het hout . Werkzaamheden uitvoeren tussen 1 november en 15 maart.				
Struweelhaag [3825 m2].				
1000	Cornus mas	gele kornoelje	60/80	klwrt
1000	Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	60/80	klwrt
550	Corylus avellana	hazelaar	60/80	klwrt
2550	aan te planten: 1,25 x 1,25 m in verschoven plantverband , gemengd.			
Onderhoud Struweel.				
Struweelhagen vormen een belangrijk leefgebied voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna in het cultuurlandschap. Ze zijn tevens van belang ter oriëntatie voor vleermuizen en als verbindingszone voor fauna.				
Het element wordt 1 maal per 2 jaar gedeeltelijk gesnoeid of afgezet.				
Ter voorkoming van onkruiden in de beplanting, inzaaien van witte cultuurklaver (ras: b.v. Merwi, Alice) omdat deze plant een goede bodembedekking geeft, weinig concurreert met de beplanting.				

Suzuki-fruitvliegjes leggen eitjes in zacht vers fruit/bessen. De kersenteelt kan hier last van hebben. Daarom is er voor de struweelhaag gekozen voor inheemse heesters die geen bessen vormen.

REIJRINK | HEIJMANS
LANDSCHAPS INRICHTING

KWALITEITSBEREKENING

Project: Erfbeplantingsplan Zeelandsedijk 1, Volkel

Netto investeringsverplichting groen	€ 20.028,00
--------------------------------------	-------------

Omschrijving	Prijs per eenheid (StiKa 2010 incl. BTW)	subtotaal	Totaal
Planvorming			€ 1.089
Betreft: Het leveren van een landschapsplan voor Zeelandsedijk 1, Volkel.	<i>werkelijke prijs</i>	€ 1.089,00	
Beplanting			€ 15.285
Betreft: 6960 stuks bosplantsoen (struweelhaag en kniphaag)	1,58	€ 10.996,80	
60 laanbomen	60,63	€ 3.637,80	
40 are bloemrijk grasland	16,25	€ 650,00	
Onderhoud groen binnen bouwblok (2 jaar)			€ 1.458
Betreft: 210 meter struweelhaag (omtrek struweel)	0,73	€ 306,60	
150 meter kniphaag (lengte haag)	1,17	€ 351,00	
19 laanbomen	3,34	€ 126,92	
40 are bloemrijk grasland	8,42	€ 673,60	
Onderhoud groen buiten bouwblok (6 jaar)			€ 5.351
Betreft: 1010 meter struweelhaag (omtrek struweel)	0,73	€ 4.423,80	
15 meter kniphaag (lengte haag)	1,17	€ 105,30	
41 laanbomen	3,34	€ 821,64	
TOTAAL BEDRAG incl. BTW			€ 23.182



Bijlage 2a:

Landschapsinvesteringsregeling

**BIJLAGE 2a Landschapsinvesteringsregeling vastgesteld
16 mei 2013**

Beleidsnotitie

Uitwerking landschapsinvesteringsregeling

Gemeente Uden

Maart 2013

Behandeling in Commissie REO 22 april 2013

Behandeling in Raad op 16 mei 2013

Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden

1. Aanleiding

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden.

In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De Verordening Ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met de LIR wordt omgegaan en kan ervoor kiezen om per ontwikkeling overleg hebben met de provincie. Er kan ook voor worden gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met de LIR wordt omgegaan, deze algemene omgang af te stemmen met de provincie en vervolgens bestemmingsplannen overeenkomstig deze algemene werkwijze op te stellen. Dit laatste heeft als voordeel dat vooraf in het overgrote deel van de gevallen voor de initiatiefnemers duidelijk is welke bijdrage vanuit de ontwikkeling moet worden gedaan en dat hierover overeenstemming bestaat met de provincie. Daarmee worden onnodige planontwikkelingskosten voorkomen, omdat niet eerst sprake moet zijn van een volledige uitgewerkt plan voordat op dit onderdeel duidelijkheid ontstaat ten aanzien van de haalbaarheid.

2. Toepassingbereik

Het besluit om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied is afhankelijk van het eigen ruimtelijk beleid dat door de gemeenten wordt gevoerd. Dat betekent dat initiatieven in de eerste plaats aan dit beleid zullen worden getoetst, voordat wordt toegekomen aan het bepalen van de bijdrage in de kwaliteit van het landschapruimtelijke inpassing en de wijze waarop deze bijdrage kan worden ingezet. Indien ontwikkelingen wél passen in het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar blijken, is deze notitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap.

Het gaat alleen om ontwikkelingen in het buitengebied. Voor het stedelijk gebied geldt voor ontwikkelingen dat er een bijdrage geleverd moet worden in het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.



Reikwijdte rood-met-groen koppeling

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het “bestaand stedelijk gebied” moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald of artikel 2.2. van de Verordening Ruimte (VR) van toepassing is.

3. Samenvatting provinciaal kader

Doel landschapsinvesteringsregeling:

- Invulling geven aan de provinciale Verordening ruimte en de bijbehorende handreiking;
- Regelgeving omzetten in kansen voor ontwikkelingsperspectief voor het buitengebied;
- Druk op financiële haalbaarheid van particulier initiatief zo veel mogelijk beperken;
- Een goede ruimtelijke ordening. Bij een goede ruimtelijke ordening moet altijd duidelijk zijn waar welke functie is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen.

Provinciale regelgeving

- Verplicht voor ontwikkelingen met grotere ruimtelijke impact in het buitengebied (zie in bijlage categorie 3)
- Gaat gepaard met uitvoerbare en fysieke kwaliteitsverbetering van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft;
- De kwaliteitsverbetering moet financieel, juridisch zeker worden gesteld;
- De hoogte van de tegenprestatie is gekoppeld aan de waardevermeerdering als gevolg van het ruimtelijk plan en betreft minimaal 20%;
- De tegenprestatie mag ingezet worden op eigen terrein of anders via bijdrage in een centraal landschapsfonds;
- Bijzondere behandeling planmatige ontwikkelingen.

4. Rolverdeling

De gemeente Uden heeft samen met gemeente Bernheze, Oss, Schijndel, Mill en Sint Hubert in overleg met de provincie een notitie opgesteld over de uitwerking (toepassingsbereik) van artikel 2.2. van de Verordening Ruimte en zijn er regionale afspraken gemaakt.

De gemeente beoordeelt in eerste instantie of een uitwerking van een initiatief voldoet aan de landschapsinvesteringsregeling. De provincie beoordeelt bij ruimtelijke plannen of de landschapsinvesteringsregeling goed is overgenomen.

5. Hoe weet ik of ik moet compenseren?

In eerste instantie is het van belang om te bepalen in welke categorie de ontwikkeling valt.

Er zijn 3 categorieën (voor een nadere uitwerking zie bijlage 1):

Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.

Bijvoorbeeld: bed en breakfast tot 200 m², aan huis gebonden beroep/bedrijf, vergroten bijgebouw tot 100 m²

Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.

Bijvoorbeeld: verbrede landbouwactiviteiten, vormverandering bouwvlak

Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen).

Bijvoorbeeld: bouwblokvergroting groter dan 1 ha in GroenBlauwe Mantel en groter dan 1,5 ha in het overige gebied, vergroting woning meer dan 600 m³, functiewijzigingen

6. Hoe weet ik hoeveel ik moet compenseren?

Voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 3 is het van belang een duidelijke rekensystematiek te hebben waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de “rode” ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging. Het staat echter elke gemeente vrij om een hoger percentage vast te stellen, al naar gelang de ambities op het vlak van de landschapsontwikkeling zijn. Gemeente Uden hanteert overal 20% behalve voor bouwvlakken groter dan 1,5 ha in de GroenBlauwe Mantel en daarvoor geldt 30%.

Kader provincie

- Minimaal 20% van waardevermeerdering als uitgangspunt bij ontwikkelingen in categorie 3
- Waardevermeerdering gaat over waardevermeerdering van de gronden en niet van de mogelijke opstallen;
- Uitgaan van vastgestelde set van grondprijzen gekoppeld aan functielijst per bestemming;
- Waardevermindering door bestemmingswijziging van gronden meerekenen.

Aanvullend beleid gemeente Uden

Handhaven minimale grens 20% dus niet meer compensatie eisen dan door provincie verplicht behalve in het gebied GroenBlauwe Mantel wordt 30% compensatie gevraagd voor bouwvlakken of bestemmingsvlakken groter dan 1,5 ha. In de bijlage staat uitleg en situering van de GroenBlauwe Mantel.

Uitwerkingsystematiek Uden

De gemeente Uden verwerkt dit beleidskader in een instrument met daarin een functielijst en grondprijzenlijst gebaseerd op Uden en een rekenmodel om de grondwaardevermeerdering te bepalen.

De gemeente Uden kiest ervoor om een consistente berekeningssystematiek te ontwikkelen om de volgende redenen:

- Er is één totaalinstrument;
- Het instrument biedt transparante en heldere kaders voor particuliere investeerders;
- De consistente berekeningssystematiek zorgt voor een grote mate van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid.

7. De compensatie, ter plaatse en/of in een fonds?

Bij categorie 3 moet de waardevermeerdering worden geïnvesteerd. Dat kan door het storten van het geld in een fonds of door het compenseren ter plaatse of in de buurt van de ontwikkeling.

De gemeente stelt voor om eerst te kijken of er ter plaatse gecompenseerd kan worden en als dat niet lukt, het in een fonds moet worden gestort.

De keuze is aan de ondernemer om of ter plaatse te compenseren of het bedrag te storten in het landschapsinvesteringsfonds.

De aangebrachte elementen ten behoeve van de compensatie buiten bouwblok moeten als zodanig bestemd worden in het bestemmingsplan.

8. Welke kosten mogen ter plaatse meegerekend worden bij de kwaliteitsverbetering?

Bij zowel categorie 2 als categorie 3 is het verplicht om minimaal 10% van of aangrenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak in te vullen als landschappelijke inpassing.

Vanuit Verordening Ruimte is een landschappelijke inpassing van 10% verplicht bij bouwblokvergroting t.b.v. intensieve veehouderij.

Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden binnen het buitengebied van de gemeente Uden in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Dit kan betreffen een:

- landschappelijke inpassing;
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- onderhoudskosten;
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen gelegen buiten het toekomstig bouwvlak/bestemmingsvlak;
- Waardedaling van gronden ingezet buiten bouwvlak met uitzondering van de 10% landschappelijke inpassing

Welke maatregelen worden niet gezien als kwaliteitsverbetering:

- Inkomsten- en/of opbrengstendering kunnen niet worden opgevoerd;
- Wadi/Poelen binnen of buiten bouwblok worden niet meegerekend als kwaliteitsverbetering indien deze worden aangelegd vanuit de waterverplichting;
- Fietspaden worden niet meegerekend als kwaliteitsverbetering;
- Tuin en erf rondom woonhuis en opstallen horende bij het woonhuis.

a. Landschappelijke inpassing

Bij zowel categorie 2 als categorie 3 is het verplicht om minimaal 10% in of aangrenzend aan het bouwvlak in te vullen als landschappelijke inpassing.

Vanuit Verordening Ruimte is alleen een landschappelijke inpassing van 10% verplicht bij bouwblokvergroting t.b.v. intensieve veehouderij. Vanwege het belang van de landschappelijke kwaliteit wordt er in deze beleidsnotitie ook voor niet intensieve bedrijven 10% verplicht maar dit hoeft niet in het bouwvlak plaats te vinden maar mag ook aangrenzend aan het bouwvlak plaatsvinden

De 10% landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen horende bij categorie 3 mag meegerekend bij de berekening van de tegenprestatie. De waardedaling van de 10% landschappelijke inpassing, zowel binnen als buiten het bouwvlak mag niet meegerekend worden.

b. Natuur- en landschapselementen

Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen moet gebruik worden gemaakt van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (StiKa). Het plan voor StiKa bevat een beschrijving van de aanwezige landschapstypen. Deze landschapstypen sluiten aan op diverse vormen van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, hakhoutwallen etc.). Afhankelijk van de locatie waar de investering in het landschap zal landen kan mede aan de hand van StiKa bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan realiseren dan de richtbedragen in StiKa dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer.

Kosten die berekend mogen worden zijn:

- inrichtingskosten (arbeid, machines en materialen) op basis van normbedrag StiKa;
- plankosten (landschapsplan, bestek, leges, e.d.) gemaximeerd op 20% van inrichtingskosten;
- wandelpaden genoemd in de StiKa regeling worden gezien als kwaliteitsverbetering;
- StiKa gaat uit van normbedragen en daar zit bovengenoemde aspecten al in verrekend.

c. Onderhoudskosten

Bij categorie 3 moet de waardevermeerdering worden geïnvesteerd. Een van de onderdelen die van deze waardevermeerdering kan worden afgetrokken, zijn de onderhoudskosten.

De provincie heeft aangegeven dat er maximaal 10 jaar aan onderhoudskosten mag worden verrekend bij de investering. Maar de provincie wil dit binnenkort evalueren, omdat de verhouding investering/onderhoud niet meer in balans is als je zo lang onderhoudskosten meerekent. De gemeente stelt daarop voor om binnen het bouwvlak 2 jaar en buiten het bouwvlak 6 jaar aan onderhoudskosten mee te laten rekenen. De 6 jaar buiten het bouwvlak is gebaseerd op de verrekenbare kosten bij de StiKa regeling. De 2 jaar binnen het bouwvlak is gebaseerd op het feit dat het binnen 2 jaar mogelijk moet zijn om nazorg te bieden voor de beplanting. Dit laatste is in de StiKa normering opgenomen. Voorstel is om ook de onderhoudsnormering van de StiKa te hanteren zodat er duidelijke afspraken zijn en om discussie met initiatiefnemers te voorkomen.

d. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) wordt gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met € 5,00 per m² glas.

e. Waardedaling

Bij het omzetten van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een (burger)woonbestemming ontstaat enerzijds waardevermeerdering voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze woonkavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwblok, dat grotendeels met een agrarische gebiedsbestemming (waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd) kan worden herbestemd. Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwblok kan dan ook afgewaardeerd worden naar agrarische cultuurgrond. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is inherent aan de hiervoor geschetste werkwijze met forfaitaire bedragen. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen of het opheffen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijk sprake is van het terugdringen van gebruiks- en

bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

9. Waar wordt het (landschapsinvesterings)fonds aan besteed?

Uitgangspunt is dat het fonds wordt gekoppeld aan projecten die zijn opgenomen in het landschapsbeleidsplan of de gemeentelijke structuurvisie waarbij de projecten in de groenblauwe mantel prioriteit hebben. Het gaat om aanleg of herstel van landschappelijke beplantingen, natuurbouwprojecten e.d. betreft. Het gaat dus niet om bijvoorbeeld het opruimen van eigen overvloedige bebouwing of aankoop van stallen.

Projecten genoemd in de gemeentelijke structuurvisie;

- Projecten uit landschapsbeleidsplan waar tot nu toe geen geld voor beschikbaar is:

- * aanvulling Ecologische verbindingszone tot de Ruit om Uden

Daarbij gaat het om aankoop en inrichting ecologische verbindingszone en ruit om Uden in samenwerking met waterschappen

- * Herkenningpunt rand dal van de Leijgraaf

Lokatie en vormgeving nog nader te bepalen in relatie tot recreatieve routes dal van de Leijgraaf

- * Omvorming bestaande beplantingen van SBB en gemeente

Jaarlijks zullen een aantal lokaties opgepakt moeten worden evt. in combinatie met aanleg van natuurlijke poelen en wandelpaden.

- * Ecologisch Bermbeheer

Kansrijke bermen selecteren en hier het maaisel afvoeren en evt. bloemenmengsel doorzaaien.

- Ontwikkeling Maashorst
- Groene Ruit om Uden
- Ontwikkelingen die genoemd staan op de stimuleringskaderkaart

10. Communicatie

Deze uitwerking is tot stand gekomen in overleg met een interne werkgroep met de vakdisciplines planeconomie, grondzaken, natuur en planologie.

Daarnaast is de uitwerking 2 keer besproken in de klankbordgroep van het bestemmingsplan Buitengebied waarin zowel vertegenwoordigers aanwezig zijn geweest vanuit onder andere de ZLTO, IVN (natuurbelangen) en de dorpsraden.

11. Vervolg

Na besluit van het college wordt deze beleidsnotitie ter informatie voorgelegd aan de klankbordgroep en adviseurs. De beleidsnotitie wordt vervolgens aan de raad voorgelegd.

De rekensystematiek is een uitwerking van de beleidsnotitie en wordt na goedkeuring van de raad definitief afgerond.

12. Vastleggen van afspraken

De te realiseren landschappelijk verplichtingen worden middels een anterieure overeenkomst of een voorwaardelijke verplichting in ruimtelijke besluiten vastgelegd. Daarbij wordt aangegeven dat er ook een instandhoudingsverplichting geldt voor de aan te leggen groen. Na realisatie van de tegenprestatie zal er een inmeting plaatsvinden.

De aangebrachte elementen ten behoeve van de compensatie voor een ontwikkeling in categorie 3 buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak moeten als zodanig bestemd worden in het bestemmingsplan.

De verplichtingen vanuit de 10% landschappelijke inpassing zowel binnen als buiten het bouwvlak worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De gemeente Uden hanteert dezelfde indeling van de categorieën zoals in de regio afgesproken. Op het moment dat de provincie de categorie indeling verandert neemt de gemeente Uden deze wijziging over.

13. Hardheidsclausule in het LIR

Deze beleidsnotitie is overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht. Hierin is enerzijds bepaald dat (1) een bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, maar anderzijds is hierin bepaald dat (2) van een beleidsregel kan worden afgeweken, als er sprake is van gevolgen van de toepassing van de beleidsregel voor één of meer belanghebbenden die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Dit wordt ook wel als de "inherente afwijkingsbevoegdheid" aangeduid.

Voor de 2^e doelstelling is het op grond van jurisprudentie (ABRvS 18 februari 2009, 200803916/1) toegestaan om in de beleidsregels zelf te voorzien van een zelfstandige afwijkingsbevoegdheid of een hardheidsclausule welke regels stelt op grond waarvan afgeweken kan worden van de beleidsregels.

Deze hardheidsclausule ziet juist op niet voorziene bijzondere gevallen waarvoor de beleidsregels zelf geen ruimte bieden om daar rekening mee te houden.

De hardheidsclausule is als volgt:

'Het college handelt overeenkomstig deze beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen, dit ter beoordeling van het college.'

Bijlage 1:

Categorie-indeling niet-planmatige ontwikkelingen uit de notitie Toepassingsbereik

Categorie 1; geen inpassing of tegenprestatie

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 600 m³;
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³;
- vergroten aantal m² bijbouwen bij woning tot 100 m² in totaal;
- realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1000 m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m²;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200 m² binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

Voor het overige behoren tot deze categorie:

- ontwikkelingen onder toepassing van de directe bouwmogelijkheden/bouwregels en gebruiksregels van een geldend bestemmingsplan;
- de gevallen genoemd onder artikel 4 van Bijlage II BOR;
- de gevallen genoemd onder artikel 3 van Bijlage II BOR; voor zover er sprake is van een strijdige situatie met bestemmingsplan of beheersverordening wordt deze opgeheven met een ontheffing;

- binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering.

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

In het voormalige provinciale ruimtelijke beleid (Streekplan, Paraplunota ruimtelijke ordening) waren de hiervoor genoemde oppervlakte- en inhoudsmaten opgenomen als gangbare bovenmaten tot waar gemeenten de mogelijkheid kregen deze ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Het zou niet juist zijn voor deze mogelijkheden nu opeens een extra inspanning te eisen.

Categorie 2: alleen inpassing nodig

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m²;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- voor zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha;
- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte, vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Tevens kan in het bestemmingsplan bepaald worden dat een specifieke afwijking wel als categorie 3 behandeld moet worden.

Categorie 3: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig

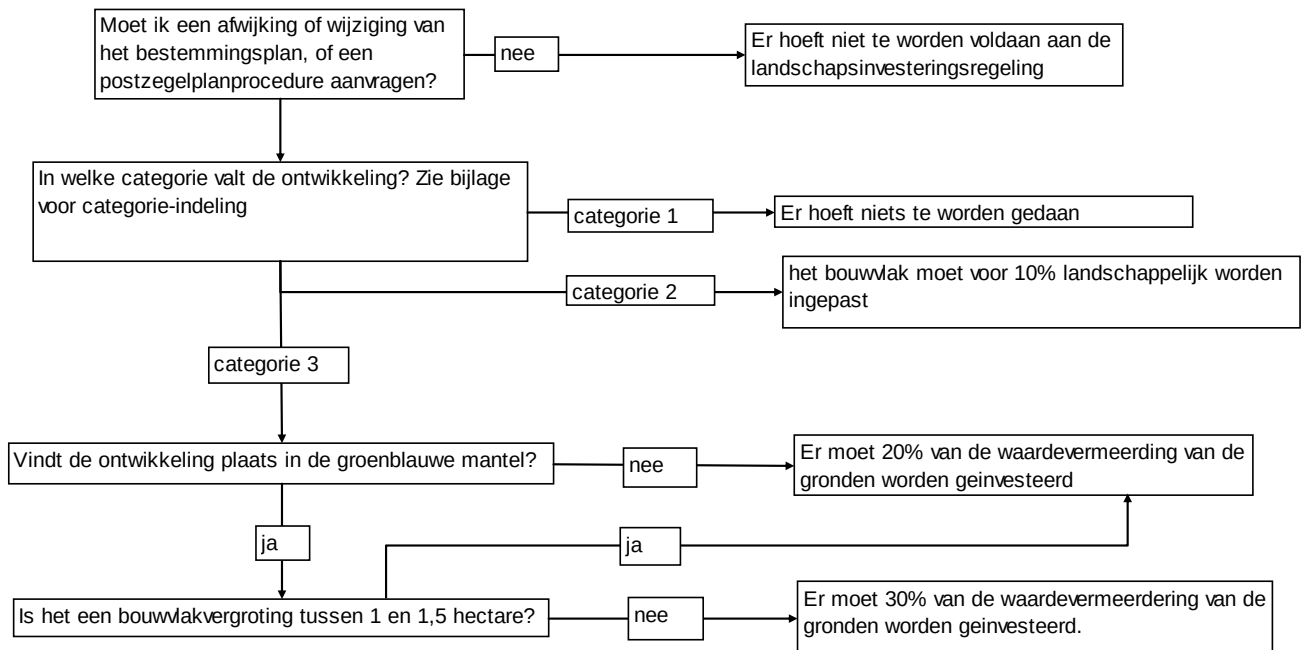
Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroting woning tot 750 m³
- omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc.;
- wijzigen Agrarisch, Wonen-VAB, Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. naar Wonen;
- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1000 m²), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m² bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750 m³ (sloop-bonusregeling);
- vergroten inhoud van een agrarische Bedrijfswoning boven 750 m³;
- realiseren van een woning op basis van artikel 11.4, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking (BiO-woning);

- omschakelen van een niet agrarische bestemming met bouwvlak naar agrarisch grondgebonden of niet-grondgebonden;
- wijzigen ten behoeve van telecommunicatie (zendmasten e.d.);
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m²;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Bijlage 2 Stroomschema

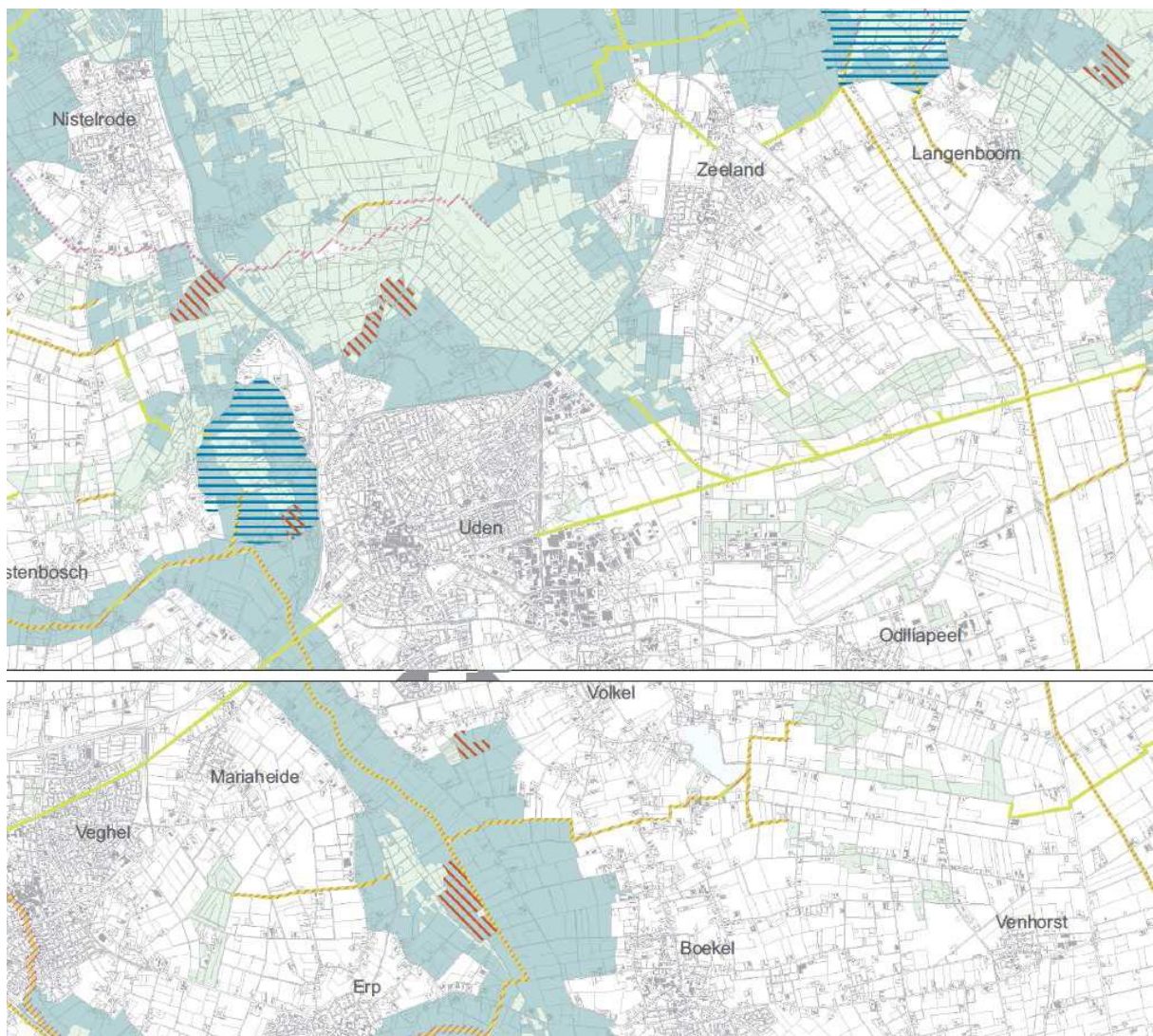


Bijlage 3 Uitleg Groenblauwe mantel

Het kerngebied groenblauw bestaat daarbij voornamelijk uit de (bestaande en nog te ontwikkelen) natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur (EHS), inclusief de ecologische verbindingzones. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor (de ontwikkeling van) natuur, water en landschap in verwevenheid met grondgebonden landbouw.

Bij het bepalen van de begrenzing is gekeken naar de belangrijkste doelen van de groenblauwe mantel:

1. robuust maken en versterken van natuur en water;
2. natuur en water verbinden;
3. klimaatbestendig maken van het natuur- en waterbeheer;
4. het versterken van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap.



Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs



Bijlage 2b:

Grondprijzen

nr.	categorie
1	Agrarisch grond (onbebouwd)
2	Agrarisch bouwblok
3	Agrarische bedrijfswoning
4	Bedrijven bouwvlak (bebouwd)
5	Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)
6	Glastuinbouw (grond)
7	Intensieve recreatie / horeca buitengebied (bebouwd)
8	Extensieve recreatie (onbebouwd)
9	Intensieve recreatie / horeca stedelijk karakter (bebouwd)
10	Kantoren (bvo)
11	Kantoren buiten bouwvlak (ongebonden)
12	Retail (detailhandel)
13	Retail (detailhandel) buiten bouwvlak
14	Retail pdv / gdv
15	Retail pdv / gdv buiten bouwvlak
16	Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)
17	(Semi-) commerciële voorzieningen
18	Telecommunicatie (Maatwerk)
19	Wonen appartementen (bvo)
20	Wonen bouwkaavel grondgebonden
21	Bijbehorend bouwwerk > 100 m ² (buitengebied)
22	Tuin tot 500 m ² (incl. bouwvlak)
23	Tuin 500-1000 m ²
24	Tuin vanaf 1000 - 2000 m ²
25	Tuin vanaf 2000 m ²
26	Water / groen (natuur) / verharding openbaar
27	

Toewijzingspercentages

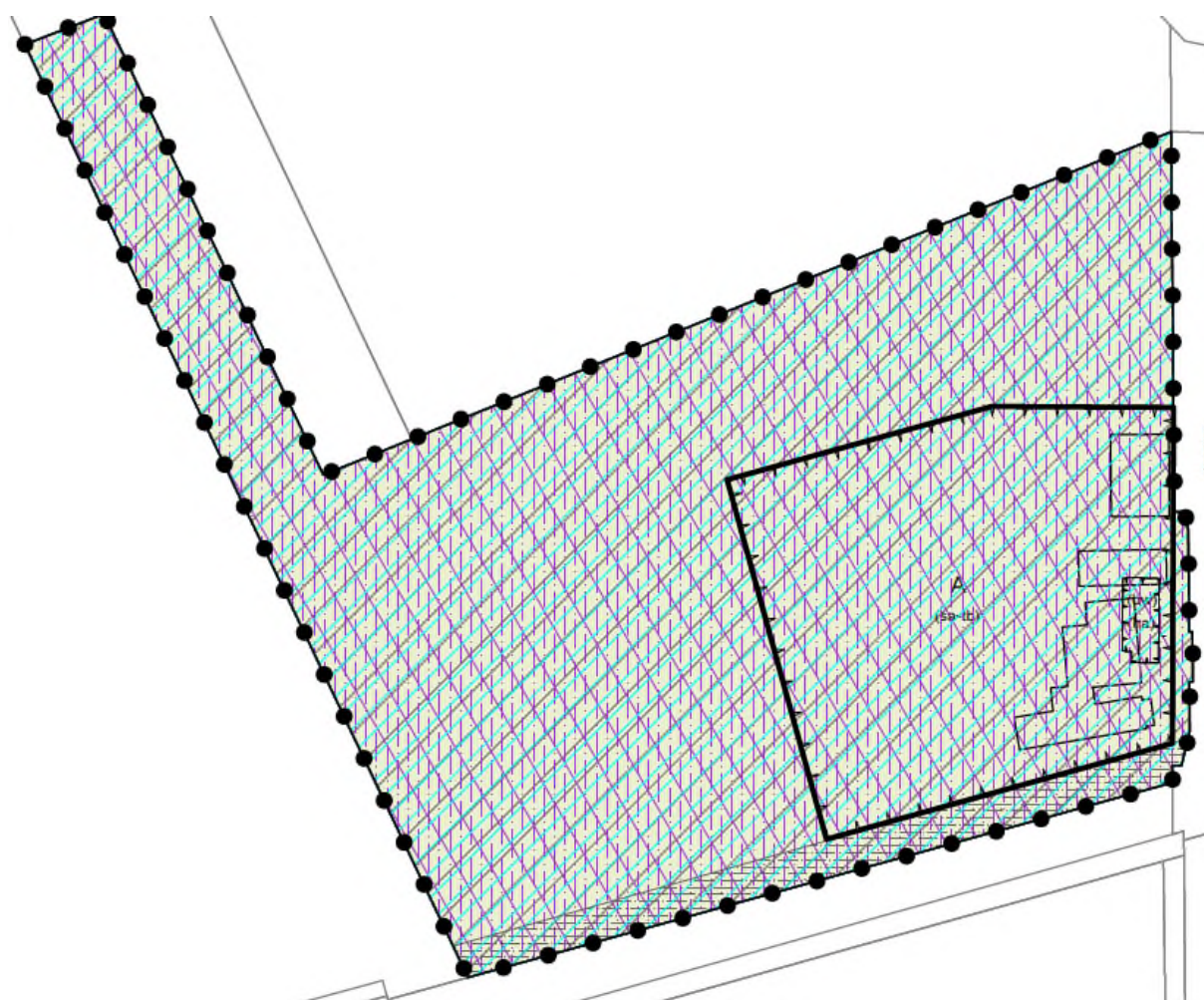
obv waardestijging

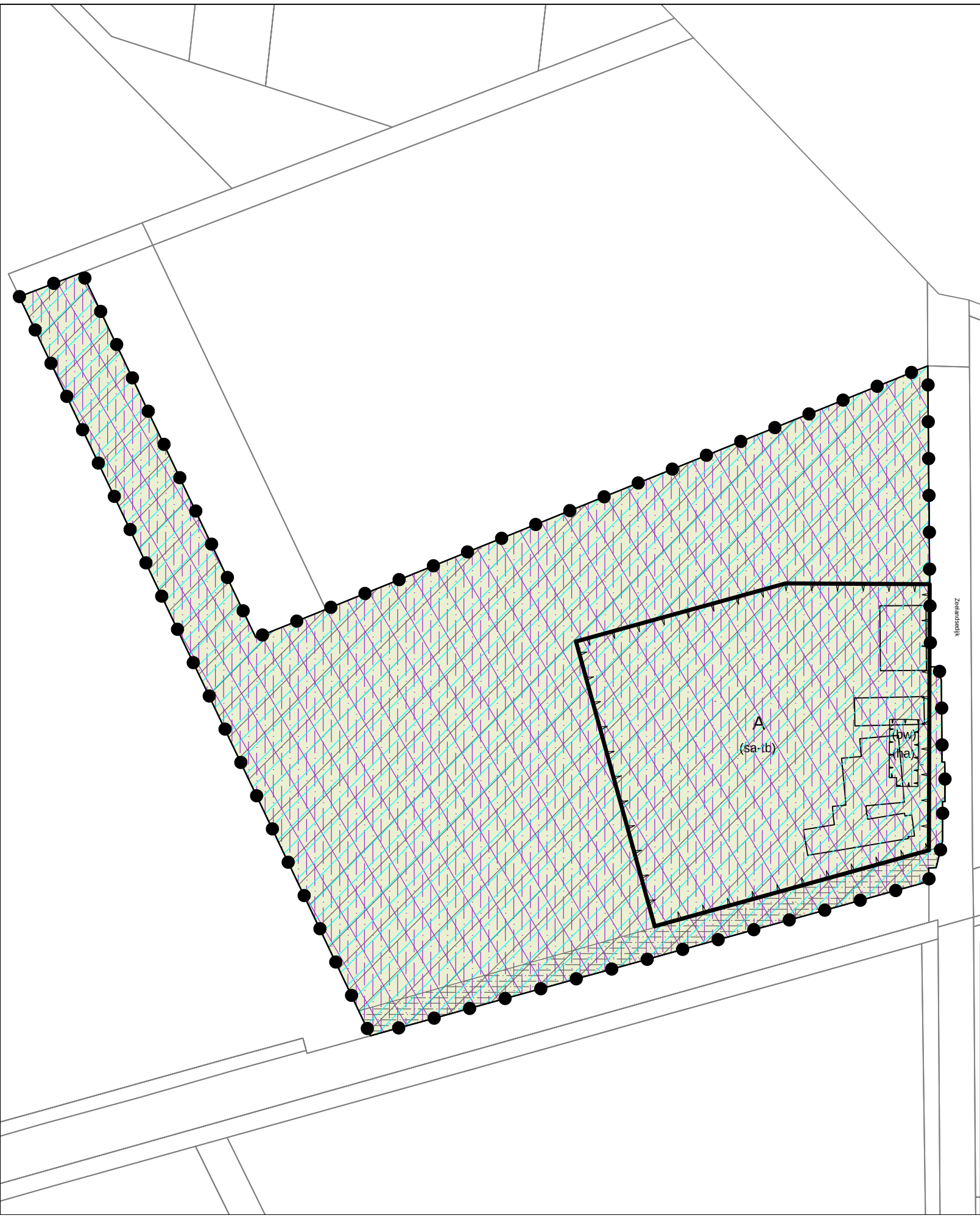
	neutraal
Buitengebied basis	20%
Groen-/blauwe mantel	30%

grondprijs	
gem. € / m ²	ehd
€	7,00 m ² kavel
€	25,00 m ² bouwvlak
€	70,00 m ² bouwvlak
€	90,00 m ² bouwvlak
€	45,00 m ² kavel
€	25,00 m ² kavel
€	40,00 m ² bouwvlak
€	12,50 m ² kavel
€	125,00 m ² bouwvlak
€	90,00 m ² bvo
€	45,00 m ² kavel
€	100,00 m ² bvo
€	50,00 m ² kavel
€	90,00 m ² kavel
€	45,00 m ² kavel
€	120,00 m ² bouwvlak
€	140,00 m ² bouwvlak
€	- m ² kavel
€	125,00 m ² bvo
€	275,00 m ² bouwvlak
€	35,00 m ² bouwvlak
€	275,00 m ² kavel
€	125,00 m ² kavel
€	25,00 m ² kavel
€	10,00 m ² kavel
€	1,00 m ² kavel
€	-

C. Verbeelding

Bestemmingsplan Zeelandsedijk 1 te Volkel





Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

Agrarisch

Gebiedsaanduidingen

- luchtvaartverkeerzone - funnel
- luchtvaartverkeerzone - IHCS
- overige zone - deelgebied gemengd
- overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone
- vrijwaringszone - radar

Functieaanduidingen

- bedrijfswoning
- huisvesting arbeidsmigranten
- specifieke vorm van agrarisch - vollegronds teeltbedrijf

Bouwwlakken

bouwvlak

Bestemmingsplan:

Zeelandsedijk 1
Volkel
Gemeente Uden

Opdrachtgever: Van Gerwen Advies

Status: voorontwerp

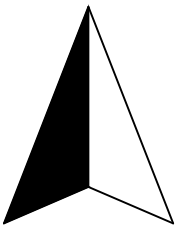
Get.:
MGS

Datum:
09-04-2015

Formaat:
A3

Schaal:
1:2000

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0856.BPZeelandsedijk1-VO01



Noordpijl



GIS/CAD
Ondersteuning
en software

Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 0413-303279
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl